SumResearch
Urban Consultancy

Gemeente Pittem

# GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

## DEEL 2: Richtinggevend Gedeelte

## Definitief ontwerp

1839 / juni 2008

# INHOUD

0. Inleiding 1

1. visievorming 2

1.1. kwaliteitsvol omgaan met de bestaande ruimtelijke structuur 2
1.2. gewenste deelruimten 3

2. Basisdoelstellingen 4

3. Ruimtelijke concepten 7

3.1. gedifferentieerd ontwikkelen van de nederzettingsstructuur 7
3.2. nieuwe bedrijvigheid bundelen rond de bestaande terreinen bij de kern 7
3.3. de beekdepressies en oostelijke heuvelrug als dragers van de natuurlijke structuur 8
3.4. versterken van de kle's ter bevordering van de 'basiskwaliteit natuur' 8
3.5. nieuwe sportinfrastructuren concentreren bij het bestaande sportcentrum 9
3.6. omleiding vrachtverkeer 9

4. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling op mesoniveau 10

4.1. Gewenste woon- en leefstructuur op mesoniveau 11
4.1.1. terugkoppeling naar het informatief gedeelte 11
4.1.2. Visie op de gewenste woon- en leefstructuur 12
4.1.3. Gebiedsgerichte beleidscategorieën 13
4.1.4. Ruimtelijke beleidselementen 19
4.1.5. Concrete beleidsopties afgestemd op de woonbehoeften 24

4.2. Gewenste ruimtelijk – economische structuur op mesoniveau 28
4.2.1. terugkoppeling naar het informatief gedeelte 28
4.2.2. Visie op de gewenste ruimtelijk-economische structuur 29
4.2.3. Ruimtelijke beleidselementen 30
4.2.4. Opvangen van de bijkomende economische behoefte 35

4.3. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur op mesoniveau 38
4.3.1. terugkoppeling naar het informatief gedeelte 38
4.3.2. Visie op de gewenste verkeers en vervoersstructuur 39

4.3.3. Ruimtelijke Beleidselementen 39
4.4. Gewenste open-ruimte structuur 47
4.4.1. terugkoppeling naar het informatief gedeelte 47
4.4.2. Visie op de gewenste open-ruimte structuur 50
4.4.3. Gebiedsgerichte beleidscategorieën 50
4.4.4. Ruimtelijke beleidselementen 53
4.5. Gewenste recreatieve en socio-culturele structuur 60
4.5.1. terugkoppeling naar het informatief gedeelte 60
4.5.2. Visie op de gewenste recreatieve en socio-culturele structuur 61
4.5.3. Ruimtelijke beleidselementen 61
4.6. Globale gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau 64
5. Gewenste ruimtelijke structuur deelgebieden 66
5.1. Gewenste ruimtelijke structuur Pittem 67
5.2. Gewenste ruimtelijke structuur Egem 72
5.3. Gewenste ruimtelijke structuur N50-gebied 74
6. Maatregelen, middelen, instrumenten en acties 77
6.1. Gewenst beleid bebouwde omgeving 78
6.1.1. Wonen 78
6.1.2. Werken 79
6.1.3. Verkeer en vervoer 79
6.2. Gewenst beleid onbebouwde omgeving 80
6.2.1. Natuur en landschap 80
6.2.2. Landbouw 80
6.2.3. Recreatie 81
6.3. Algemeen 81
6.4. Strategische omkadering en opvolging grs 81

# KAARTEN

KAART 1 : GEWENSTE WOON- EN LEEFSTRUCTUUR OP MESONIVEAU 27
KAART 2 : GEWENSTE RUIMTELIJK- ECONOMISCHE STRUCTUUR OP MESONIVEAU 37
KAART 3 : FIETSROUTENETWERK 45
KAART 4 : GEWENSTE VERVOERS- EN VERKEERSSTRUCTUUR 46
KAART 5 : GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR 59
KAART 6 : DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU 65
KAART 7 : GEWENSTE STRUCTUUR PITTEM 71
KAART 8 : GEWENSTE STRUCTUUR EGEM 73
KAART 9 : GEWENSTE STRUCTUUR N50-GEBIED 76

# 0. INLEIDING

Conform de decreetvereisten dient het richtinggevend deel van een GRS ten minste volgende elementen te bevatten:
1. De doelstellingen, de prioriteiten inzake ruimtelijke ontwikkeling.
2. Een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur en van economische, sociale, culturele, agrarische, mobiliteit, natuur en milieu behoeften en gevolgen.
3. De maatregelen, middelen, instrumenten en acties tot uitvoering van het ruimtelijk structuurplan.

In het voorgaande deelrapport "Informatief gedeelte" werd gepoogd om vanuit een analyse het gevoerde ruimtelijke beleid en de bestaande ruimtelijke structuur een inzicht te verschaffen in zowel ruimtelijke problemen, kwaliteiten als potenties van de gemeente Pittem. In dit tweede deelrapport "het richtinggevend gedeelte" is het nu de bedoeling om deze analyses en conclusies in een globaal en coherent ruimtelijk kader onder te brengen.
Uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur, de waargenomen trends en de ruimtelijke behoeften, opgenomen in het informatief gedeelte wordt een wensstructuur uitgewerkt. Deze toekomstgerichte structuur dient een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangshouding na te streven. Duurzame ontwikkeling betekent:

"Een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hunbehoeften te voorzien. De ruimte wordt beheerd als een duurzaam goed, een langetermijninvestering voor de volgende generaties".[1]

Het richtinggevend gedeelte doet uitspraken over het ruimtegebruik maar legt geen bodembestemmingen vast: het is dus geen gewest- of aanlegplan. Het bepaalt wél de structurerende elementen, belicht ruimtelijke potenties en bepaalt richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik.
De figuren (structuurschetsen) zijn een essentieel onderdeel van het ruimtelijk structuurplan maar zijn slechts schematisch en indicatief. Zij geven in geen enkel geval bodembestemmingen aan.

Het richtinggevend gedeelte is als volgt opgebouwd:

Eerst wordt een ruimtelijke visie weergegeven. Met de visie als leidraad worden een aantal basisdoelstellingen uitgeschreven. De doelstellingen samen met de visie vormen het kader voor het uitwerken van een aantal gewenste ruimtelijke principes die de basis vormen voor de gewenste ruimtelijke structuur van Pittem. Met de visie, de basisdoelstellingen en de principes als ruimtelijk referentiekader worden vervolgens voor de verschillende deelstructuren met name de nederzettingsstructuur, de ruimtelijk- economische structuur, de verkeersstructuur, de natuurlijke structuur, agrarische structuur en de toeristisch-recreatieve structuur beleidselementen uitgewerkt. Na de uitwerking van de gewenste deelstructuren wordt de gewenste ontwikkeling van een aantal deelgebieden op microniveau van Pittem belicht.

[1] Agenda 21 van de Verenigde Naties (definitie geformuleerd in het document Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, p. 315)

# 1. VISIEVORMING

## 1.1. KWALITEITSVOL OMGAAN MET DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Hoe gaan we de gemeente Pittem naar de toekomst toe ruimtelijk ontwikkelen? Hiervoor is een duidelijke visie noodzakelijk, zodat prioriteiten kunnen worden gesteld. Het spreekt voor zich dat een visie de globale ontwikkeling van de gemeente voor ogen heeft, en aldus al deze aspecten in zich integreert en synthetiseert. Daarom is het belangrijk dat de doelstellingen die voor de diverse domeinen geformuleerd worden, elkaar versterken en ondersteunen.

Voor het formuleren van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Pittem wordt zoals in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangshouding genomen. Het uitschrijven van een overtrokken en niet haalbaar visie-model kan niet het uitgangspunt zijn van dit studie-onderzoek. Pittem dient uit te gaan van de bestaande ruimtelijke structuur en dient zich te profileren op basis van haar identiteit. Daarbij zijn dragers zoals leefkwaliteit, beeldkwaliteit en belevingskwaliteit[2] van het platteland van groot belang. Werken aan identiteit betekent werken aan kwaliteit. Het streefbeeld voor Pittem is dat er een identiteitsstrategie moet worden opgesteld. De initiële visie-insteek voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling voor Pittem kan dan ook niet anders zijn dan zo kwaliteitsvol mogelijk om te gaan met de elementen van de bestaande ruimtelijke structuur met de bedoeling de opgespoorde potenties te maximaliseren en de vastgestelde knelpunten te minimaliseren en/of te niet te doen, om op die manier de identiteit van Pittem sterker te profileren. Om die reden resumeren we een aantal hoofdkenmerken van de bestaande ruimtelijke structuur (informatief gedeelte).

De nederzettingsstructuur van de regio wordt gekenmerkt door een veelheid aan kernen en een sterke historische verspreide bebouwing. Pittem leunt aan bij Tielt, een belangrijke nederzetting in de driehoek Gent - Kortrijk - Brugge. Andere belangrijke bewoningskernen bevinden zich voornamelijk op de verbindingsassen van deze steden. De belangrijke industriegebieden van de regio zijn geconcentreerd langs het kanaal Roeselare-Leie en de E17.

Pittem bevindt zich middenin het driehoekig maas gevormd door de internationale wegen E403 (A17), E40 en E17, dat de steden Kortrijk, Gent en Brugge verbindt. De N37, die de diagonale verbinding vormt tussen de E40 en de E403, geeft aansluiting vanuit Pittem op deze internationale wegen. Ook de N50, de regionale weg parallel aan die E403, die Brugge met Kortrijk verbindt, doorsnijdt Pittem.

Pittem heeft diverse types van nederzettingen. Enerzijds is er de kern van Pittem die als structuurondersteunend hoofddorp is geselecteerd. Daarnaast zijn er de landelijke woonentiteit Egem en de landelijke woonconcentratie Egemkapelle langs de N50. Verder wordt Pittem gekenmerkt door heel wat kleine woonconcentraties, woonlinten en verspreide bebouwing. De Sint-Jozefkliniek vormt een specifieke woonentiteit binnen de gemeente.

---

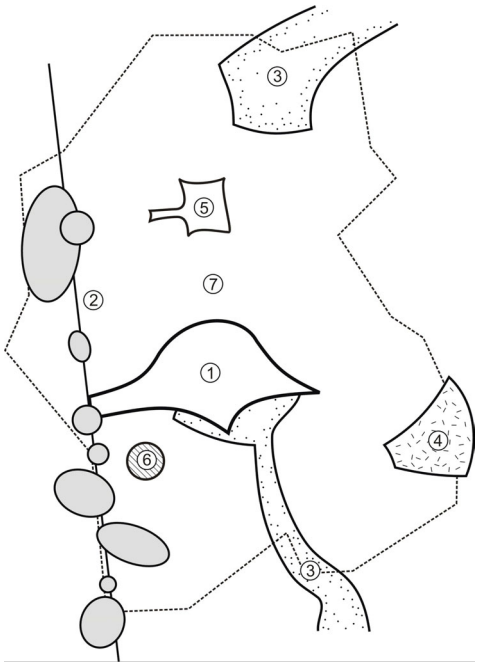
[2] Voorbeelden van zo'n dragers zijn woon- en woonomgevingskwaliteiten (bv. landschap, ruimte, een tuin, natuur), cultuurhistorie, erfgoed, streekproducten, ...

De concentraties van economische activiteiten, bevinden zich allemaal langs de N50 of in de onmiddellijke omgeving ervan. Het betreft het industrieterrein 'Egem Industrie', en de lokale bedrijvenzones 'Ambachtspark I en II' en 'Rijselende' (grotendeels in Ardooie). Verder werd ook de bedrijfssite 'Neon Elite' als bedrijvenzone ingekleurd op het gewestplan en werd ook binnen het BPA 'De Kapelle' een bedrijvenzone afgebakend. De ontwikkeling van de bestaande activiteiten-sites in Pittem vertonen een aantal kenmerken die gelijkaardig zijn aan deze regio: relatief lage bebouwing (weinig meerlagigheid) en de problematiek van infiltratie van het regenwater.

De open ruimte bestaat voornamelijk uit landbouwgebied. Het aantal biologisch waardevolle gebieden[3] is beperkt met in het bijzonder het valleigebied van de Ringbeek-Straatgoedbeek-Veldekensbeek, het bekenstelsel van de Devebeek, het kasteelpark van Ronceval en in mindere mate de site van de neurologische kliniek.
In de toekomst moet Pittem een gemeente blijven waar de (endogene, van binnen uit ontstaande) economische dynamiek verder wordt ondersteund zonder het woon- en leefmilieu aan te tasten en waar de landbouw en open ruimte een zeer belangrijke functie blijven vervullen.

## 1.2. GEWENSTE DEELRUIMTEN

Een eerste stap tot het opzetten van een identiteitsstrategie voor de gemeente Pittem is het uitwerken van deelgebieden waaraan een identiteit kan worden opgehangen. Deze indeling in hoofdruimten vormt de basis voor een gebiedsgerichte aanpak. Volgend voorstel is daartoe een aanzet.




De basis voor het opstellen van een lokale identiteit zijn de verschillende hoofdruimten van Pittem. Het ontwikkelingsperspectief voor deze hoofdruimten is gebaseerd op alle bestaande elementen (zoals de bestaande agrarische, natuurlijke en landschappelijke structuur) en opgesteld om nieuwe elementen die de lokale identiteit van de desbetreffende hoofdruimte versterken mee op te nemen. Alle ruimtelijke elementen (bestaande en nieuwe elementen) zullen binnen het kader van deze hoofdruimten worden ingepast.
Volgende deelruimten worden onderscheiden:

1. De hoofdkern Pittem
2. De N50
3. Beekdepressies van de Ringbeek en de Devebeek
4. Domein Ronceval en omgeving
5. de landelijke woonentiteit Egem
6. neurologische kliniek
7. agrarisch gebied

[3] Bron: Biologische waarderingskaart, uitgegeven door het Instituut voor Natuurbehoud

# 2. BASISDOELSTELLINGEN

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Pittem vormt het aanknopingspunt voor het formuleren van een aantal basisdoelstellingen voor het ruimtelijk beleid in de gemeente. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Pittem leidt tot een aantal basisdoelstellingen:

### 1. STREVEN NAAR EEN AANGENAAM WOON- EN LEEFMILIEU IN DE WOONKERNEN

De hoofdkern Pittem bestaat uit een verdicht gebied, dat historisch gegroeid is rond het kerkplein, maar dat heden ten dage bepaald wordt door de groeiende ontwikkeling van de Tieltstraat. Deze ontwikkeling wordt gekenmerkt door een sterke verwevenheid van woningen, handel en bedrijvigheden. Pittem is als structuurondersteunend hoofddorp geselecteerd, wat onder meer betekent dat de woonactiviteit zoveel mogelijk in deze kern gestimuleerd dient te worden. Naast renovatie en vernieuwbouw, moet daarbij in de eerste plaats naar inbreidingsmogelijkheden gezocht worden. Door aandacht voor woningdifferentiatie, inrichting van de publieke ruimte, evenwicht tussen verschillende woonvormen, verkeersleefbaarheid,... creëert men een aangenaam woon- en leefklimaat in de kernen.

De kern nam de laatste jaren - vooral in het noorden - snel uitbreiding door de ontwikkeling van een aantal verkavelingen Deze jongere wijken moeten ruimtelijk bestudeerd worden met het oog op het behouden van de specifieke kwaliteiten qua residentiële bebouwing, en dit steeds met de inachtneming van het maximaal behoud van de bestaande "groenvingers", onder meer nabij het sportcentrum en het Broeders Maristenpark. De hoofdkern beschikt vandaag over een goed uitrustingsniveau wat gemeentelijke voorzieningen aangaat. Ook het handelsapparaat in de kern is voldoende uitgerust. Deze voorzieningen vormen het uitgangspunt voor de toekomst. Ze vormen de basis voor een aantrekkelijke woongemeente. In de eerste plaats moeten deze voorzieningen behouden worden, daarnaast kunnen er nieuwe initiatieven bijkomen om het verzorgend karakter van de kern te versterken (uitwerken van een aantal projectzones).

De selectie van Pittem als structuurondersteunend hoofddorp betekent echter niet dat de woonbehoefte volledig in deze kern dient opgevangen te worden. Ook in Egem kunnen kleinschalige inbreidings- en verdichtingsprojecten gerealiseerd worden binnen het bestaande juridisch aanbod. Uiteraard dient ook hier gestreefd te worden naar een aangenaam woon- en leefklimaat.

### 2. DIFFERENTIËREN EN RUIMTELIJK STRUCTUREREN VAN DE LAND- EN TUINBOUWSECTOR

Landbouwkundig ligt Pittem in de zandleemstreek. Dit betekent dat de landbouwgronden polyvalent zijn, wat Pittem tot een interessante gemeente maakt voor de landbouw. De land- en tuinbouw is prominent aanwezig binnen de gemeente en heeft het beeld van het landelijk gebied sterk bepaald. Vooral de groenteteelt (i.f.v. de veiling) en de varkensteelt springen in het oog. Ook de glastuinbouw (24 ha) vervult een relatief belangrijke rol. In de eerste plaats dient deze bestaande agrarische structuur te worden bestendigd en versterkt.

Naast de vele potenties van de landbouw (tewerkstelling, behouden van open ruimte en landschappelijke kwaliteiten,...) hebben de intensieve agrarische activiteiten er ook voor gezorgd dat het landschap over grote delen gelijkvormig

geworden is. Er dient dus gezocht te worden naar mogelijkheden om het landschap in positieve zin te laten vormen door de land- en tuinbouw. Een mogelijkheid daartoe is de open ruimte en meer specifiek de landbouwzones ruimtelijk te differentiëren op basis van fysische eigenschappen aanwezig in de gemeente, zoals verschillen in bodemtype, grondgebondenheid van teelten, reliëfverschillen, de aanwezigheid van groenelementen,... Door het vrij homogeen karakter van de land- en tuinbouwgebieden binnen de gemeente en door het beperkt aantal zones met relatief hoge landschappelijke en/of natuurlijke waarde zal deze differentiatie eerder beperkt zijn.

Er dient gezocht te worden naar beheersmaatregelen om een verdere versnippering van het landschap door verspreide (zonevreemde) bebouwing tegen te gaan. In de omgeving van Pittem Berg en op de kouters ten oosten en ten westen van Egem zal er voor worden gepleit om bepaalde bestaande onbebouwde agrarische subzones definitief onbebouwd te handhaven.

### 3. De natuur nieuwe kansen bieden en aanwenden als het kader voor een gezonde leefomgeving

Het fysisch systeem ligt aan de basis van de ruimtelijke verscheidenheid van de open ruimte. Het dient als basis voor het uitwerken van deelgebieden die een afwegingskader dienen te vormen voor alle ruimtelijke ontwikkelingen van de verschillende functies (wonen, werken, recreatie, landbouw en natuur) in de toekomst.

De natuur in Pittem uit zich niet in grote aaneengesloten gebieden maar is teruggedrongen naar de marges van de beekvalleien en de kleine landschapselementen. Het moet een doel zijn deze aanwezige natuurelementen te behouden en als basis te nemen voor het versterken van de natuurlijke structuur in zijn geheel. Er moet dus eerder gestreefd worden naar een gebiedsdekkend raster van natuurelementen i.p.v. naar grote aaneengesloten natuurgebieden.
Nabij het geplande waterzuiveringstation ten zuiden van de kern van Pittem wordt een groeibos aangeplant.

### 4. Behouden en ondersteunen van de economische dynamiek

Pittem heeft heel wat mogelijkheden om de economische dynamiek binnen de gemeente te behouden en zelf te versterken door de aanwezigheid van verschillende bedrijvenzones en hun gunstige ligging langs of nabij de N50. Om de bestaande en nieuwe bedrijvigheid toe te laten hun activiteiten rendabel te houden en te ontwikkelen moet er voldoende ruimte zijn om bedrijfsgebouwen op te richten en/of activiteiten uit te breiden. Naast de nodige ruimte voor nieuwe bedrijven of bedrijfsuitbreidingen, moet er ook gezorgd worden voor voldoende oppervlakte voor het herlokaliseren van bedrijven die door de wetgeving of door hun inplanting beperkt zijn in hun groei- of vestigingsmogelijkheden. Daarom moet men streven naar een optimalisatie en een gecontroleerde/gefaseerde uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen. Het is echter zo dat Pittem enkel aan haar lokale economische behoeften kan voldoen.

(Zonevreemde) geïsoleerde bedrijven moeten ruimtelijk worden ingepast. Daarbij zal het belangrijk zijn om mogelijkheden en beperkingen nauwkeurig af te bakenen door een aantal ruimtelijke randvoorwaarden op te stellen.

### 5. Verbeteren van de verkeersleefbaarheid van Pittem

Het verhogen van de verkeersafwikkeling dient de verkeersleefbaarheid te respecteren. Die verkeersveiligheid – die op een aantal plaatsen reeds een knelpunt vormt – moet verhoogd worden in de verblijfsgebieden, op knelpunten langs

hoofdwegen en door een selectieve uitbouw van nieuwe wegen. Het begrip verkeersleefbaarheid heeft zowel te maken met de verblijfskwaliteit en veiligheid als met de verkeersfunctie. In de relatie tussen beide moet de leefbaarheid benadrukt worden. Leefbaarheid is immers maar mogelijk indien de bereikbaarheid wordt gegarandeerd van zowel de landelijke kernen als de economische activiteiten.

## 6. INTEGRAAL WATERBEHEER

De integratie van milieuaspecten in de ruimtelijke ordening, en in het bijzonder de toepassing van een integraal waterbeheer, speelt eveneens een belangrijke rol in het streefbeeld voor Pittem. In dit kader moet het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid gesitueerd worden. Dit decreet legt een aantal verplichtingen op i.v.m. de waterhuishouding die de 'watertoets' genoemd wordt.

Iedere toekomstige ruimtelijke ingreep zal moeten getoetst worden aan een aantal basisvoorwaarden rond waterbeheer. Deze basisvoorwaarden zullen ingeschreven zijn in een integraal waterbeheersplan, dat opgesteld zal worden op basis van de fysische en culturele structuur van de gemeente.

## 7. OPLOSSING CREËREN VOOR ZONEVREEMDE LOCATIES

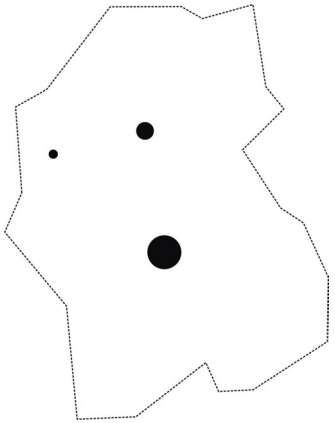
Eén van de voornaamste problemen wordt gevormd door de zonevreemde bedrijven en de zonevreemde woningen. De gemeente wil daarvoor een gedifferentieerd beleidskader voor uitwerken. De gemeente heeft al een eerste stap gezet door de opmaak van een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (fase I en II).

# 3. RUIMTELIJKE CONCEPTEN

De ruimtelijke vertaling van de initiële visie en de basisdoelstellingen resulteert in een aantal ruimtelijke concepten of principes. Het gericht bundelen van deze concepten zal enerzijds elementen aanreiken om de diverse onderdelen van de gewenste ruimtelijke structuur van Pittem op macro-, meso- en microniveau aan te reiken en anderzijds als basis dienen voor de latere concrete uitwerking van plannen en projecten op het terrein.

## 3.1. GEDIFFERENTIEERD ONTWIKKELEN VAN DE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

De nederzettingsstructuur van Pittem kent naast een zekere hiërarchie ook een uitgesproken verscheidenheid in haar voorkomen. Een eerste aanzet voor toekomstige ontwikkelingen wordt voorlopig gebaseerd op de hiërarchie binnen deze structuur. Verder onderzoek naar de verschillende woonmilieus moet er voor zorgen om naderhand een meer realistische differentiatie op te stellen.

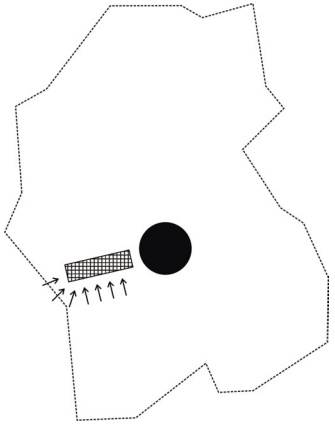


De kern van Pittem wordt geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp. Pittem is zowel morfologisch als op vlak van voorzieningen en diensten de grootste kern van de gemeente, wat evenwel niet betekent dat een eventuele woonbehoefte volledig wordt opgevangen in dit structuurondersteunend hoofddorp. Ook binnen het juridisch erkend woongebied van de landelijke woonentiteit Egem kunnen kleinschalige verdichtings- en inbreidingsprojecten gerealiseerd worden.

Een ongecontroleerde uitbreiding van het wonen in het open ruimte gebied en een versnippering van de open ruimte wordt tegengegaan.

## 3.2. NIEUWE BEDRIJVIGHEID BUNDELEN ROND DE BESTAANDE TERREINEN BIJ DE KERN

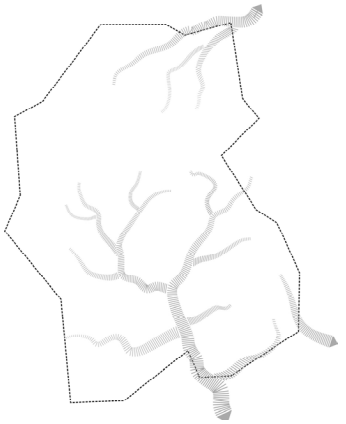
Er is een acute behoefte aan ruimte voor bedrijven in Pittem, enerzijds voor de eventuele herlokalisatie van zonevreemde bedrijven en anderzijds voor de opvang van nieuwe bedrijven. Het is echter wel zo dat Pittem enkel in de 'lokale' behoefte aan bedrijventerreinen mag voldoen. Deze bijkomende bedrijvenzone wordt gebundeld rond de bestaande bedrijventerreinen 'Ambachtspark' aansluitend bij de kern Pittem.



De bestaande bedrijvenlocaties worden geoptimaliseerd. Er dienen geëigende beheersmaatregelen opgesteld te worden van de op dit ogenblik juridisch vastgestelde grootschalige bedrijvenzones en geïsoleerde bedrijven. Voor de verspreide zonevreemde bedrijven moeten er ruimtelijke randvoorwaarden worden opgesteld.

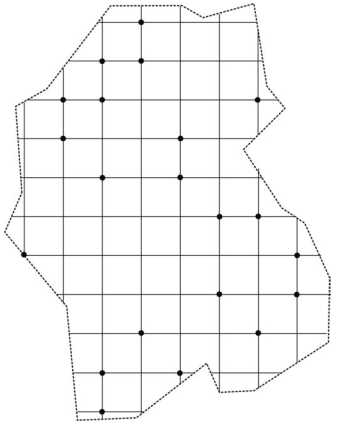
## 3.3. DE BEEKDEPRESSIES EN OOSTELIJKE HEUVELRUG ALS DRAGERS VAN DE NATUURLIJKE STRUCTUUR

De beekdepressies zijn de belangrijkste elementen van de natuurlijke structuur van Pittem. Ze worden als systeem erkend omwille van hun ecologisch belang. Ook de oostelijke heuvelrug (incl. het kasteeldomein "Ronceval") is een belangrijk element binnen de natuurlijke structuur. Er wordt gekozen om deze structuren te behouden, te herstellen en te versterken, zodat zij de (beeld)dragers worden van de natuur in Pittem, zij het grotendeels in samenhang met de land- en tuinbouw.



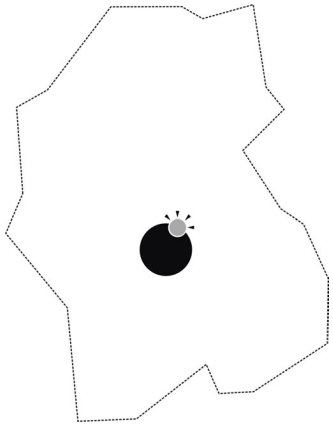
## 3.4. VERSTERKEN VAN DE KLE'S TER BEVORDERING VAN DE 'BASISKWALITEIT NATUUR'

Door het behouden en het versterken van het netwerk van grachten, bosjes, poelen en perceelsrandbegroeiingen (de zogenaamde kleine landschapselementen of KLE's) wordt de 'basiskwaliteit natuur' verzekerd. Het is noodzakelijk dat voor het buitengebied een ecologische basiskwaliteit tot stand wordt gebracht. De ecologische basiskwaliteit garandeert het voortbestaan van organismen die gebonden zijn aan een milieu waar de invloed van de menselijke activiteit overheerst of laat migraties toe van organismen die gebonden zijn aan meer specifieke biotopen. Om de 'basiskwaliteit natuur' ook in de autonome landbouwgebieden te kunnen verzekeren dient het netwerk behouden en versterkt te worden. Grachten en beken kunnen naast een waterafvoerende functie (kaderend in een integraal waterbeheer) ook mogelijkheden bieden als verbindingsgebied voor planten en dieren.



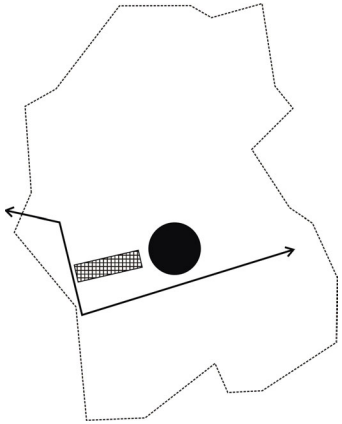
## 3.5. NIEUWE SPORTINFRASTRUCTUREN CONCENTREREN BIJ HET BESTAANDE SPORTCENTRUM

De bestaande sport- en recreatie-infrastructuren zijn centrumgebonden, goed bereikbaar en geconcentreerd. Behoeften aan nieuwe sportinfrastructuren kunnen het best bij dit bestaande sportcentrum te Pittem aansluiten.
Het sportcentrum kan samen met het overstromingsgebied een grote sport- en parkzone vormen die ver in de kern binnendringt. De integratie van het element water in dit gebied biedt ecologische en recreatieve potenties.



## 3.6. OMLEIDING VRACHTVERKEER

Vrachtverkeer afkomstig van Koolskamp (deelgemeente van Ardooie) en van het Ambachtspark neemt hoofdzakelijk het traject van de N35 doorheen de kern van Pittem. Dit zorgt voor heel wat hinder en verkeersonveilige situaties. Een alternatief traject voor het vrachtverkeer, volgens de basisprincipes van het RSV, volgt de N50 tot aan het kruispunt met de N37 en volgt dan deze N37 richting Tielt.



# 4. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING OP MESONIVEAU

De gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau vormt de concrete uitwerking (of het resultaat) van de initiële visie, de globale doelstellingen en de ruimtelijke concepten op de bestaande ruimtelijke structuur.
Vooreerst zal rekening dienen worden gehouden met een aantal ruimtelijke ambities die werden vooropgesteld op het bovengemeentelijk niveau: het gewestelijke en het provinciale niveau.

Hiernavolgende analyse wordt uitgesplitst in volgende rubrieken:
- gewenste woon- en leefstructuur op mesoniveau
- gewenste ruimtelijk-economische structuur op mesoniveau
- gewenste verkeers- en vervoersstructuur op mesoniveau
- gewenste open ruimte structuur op mesoniveau (natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur)
- gewenste recreatieve structuur op mesoniveau

Per rubriek wordt er vooreerst teruggekoppeld naar elementen van de bestaande structuur met onderzoek voor welke aspecten een potentieversterking kan worden bewerkstelligd of hoe vastgestelde knelpunten worden weggewerkt.

In de laatste rubriek van dit hoofdstuk worden alle afzonderlijke elementen van de deelstructuren samengevoegd in een globale gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau.

## 4.1. GEWENSTE WOON- EN LEEFSTRUCTUUR OP MESONIVEAU

### 4.1.1. TERUGKOPPELING NAAR HET INFORMATIEF GEDEELTE

**Gewestelijke bevoegdheid**
In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd Pittem geselecteerd als een kern van het buitengebied.

**Provinciale bevoegdheid**
Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen heeft de taak om in het buitengebied kernen te selecteren als hoofddorp of woonkern en de behoefte aan bijkomende woongelegenheden te verdelen. Pittem is geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp in het buitengebied. Dit heeft impact op de taakstelling inzake bijkomende woningen (eventueel met inachtneming van het provinciaal reservepakket woongelegenheden)

Pittem is een gemeente van het buitengebied. Voor de planperiode 1991 – 2007 werd de taakstelling van het aantal bijkomende woongelegenheden voor Pittem op 240 woningen geschat. Deze taakstelling werd ruim overschreden. Voor de periode 2007-2010 is een behoefte aan 48 bijkomende woongelegenheden[4].

**Gemeentelijke bevoegdheid**
Het ligt binnen de gemeentelijke bevoegdheid om het verdere beleid van het door de provincie geselecteerde structuurondersteunend hoofddorp verder uit te werken, de overige woonconcentraties te selecteren en daarvoor een gedifferentieerd beleid uit te werken; ook het uitwerken van een beleid voor de verspreide (zonevreemde) bebouwing is een gemeentelijke taak.

#### 4.1.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De bestaande nederzettingsstructuur wordt getypeerd door het structuurondersteunend hoofddorp Pittem, de kleinere landelijke woonentiteit Egem en de woonconcentratie Egemkapelle. Verder zijn er een aantal kleine woonconcentraties en woonlinten en de talrijk aanwezige verspreide bebouwing. De neurologische Kliniek Sint-Jozef vormt een eigen entiteit binnen de bestaande nederzettingsstructuur.

De laatste 20 jaar (1981 – 2001) kende Pittem een lichte bevolkingsgroei, die iets groter is dan de gemiddelden voor de provincie West-Vlaanderen en het arrondissement Tielt. De stijging is zeer groot in Egem (toename van 23 %) en ook de kern van Pittem kende een sterke stijging. In het landelijk gebied daarentegen stellen we een bevolkingsafname vast, hoofdzakelijk omwille van de verdunning van de bevolking.

Wat de evolutie van de leeftijdsopbouw betreft, stellen we in Pittem twee trends vast die zich ook in de rest van Vlaanderen voordoen: enerzijds de ontgroening van de bevolking, dit is een vermindering van het aandeel van de jonge bevolking, en anderzijds de vergrijzing van de bevolking, dit is een toename van het aantal bejaarden. Bekijken we de

[4] Daarbij werd geen rekening gehouden met de bijkomende mogelijkheden die gecreëerd worden binnen de herziening van het BPA Oostbuurt.

gesloten bevolkingsprognose, waar er geen rekening wordt gehouden met migraties, dan merken we dat de ontgroening en vergrijzing zich naar de toekomst toe verder zet. Tussen 2002 en 2012 is er een te verwachten daling van het aantal jongeren met 6% en een stijging van het aantal bejaarden met 12 %.

De behoefte aan bijkomende woningen is het gevolg van een aantal demografische ontwikkelingen. Vooral de gezinsverdunning is hiervoor een bepalende factor. De stijging van het aantal gezinnen te Pittem is te verklaren door het feit dat de gezinnen steeds kleiner worden en door een aanzienlijke immigratie gedurende het laatste decennium

Het comfortniveau van de woningen in Pittem ligt een stuk lager dan het Vlaams gemiddelde. De woningen met het laagste comfortniveau komen voor in de verspreide bebouwing. Vooral in Egem vinden we veel woningen met groot comfort.

#### 4.1.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOGING DOOR POTENTIE-VERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

**Potentie-versterking**

- Relatief sterke bevolkingsstijging, voornamelijk in Egem;
- Versterken van de socio-culturele, recreatieve en commerciële voorzieningen;
- Verder werken aan aangename woonkernen met een duidelijke identiteit en heel wat groenvoorzieningen (sportcomplex en omgeving, Broeders Maristenplein en park);
- Behouden en indien nodig uitbreiden aanbod aan sociale huur- en koopwoningen;
- Realiseren verdichtings- en inbreidingsprojecten binnen de kernen.

**Wegwerken van knelpunten**

- Hoog aandeel verspreide (zonevreemde) bebouwing in het agrarisch gebied rechtszekerheid bieden;
- Het naar elkaar toegroeien van de kernen door lintbebouwing onder meer langs de Kasteeldreef, de Kolonel Naessensstraat, Tieltstraat, Meulebekestraat en de Egemstraat; lintbebouwing langsheen de N50;
- Vergrijzing van de bevolking en daaraan gekoppelde nieuwe wooneisen;
- Het comfortniveau van de woningen ligt een stuk lager dan het Vlaams gemiddelde; Egem vormt hierop een uitzondering;
- Doorgaand vrachtverkeer door het centrum (N35);
- Vergroten van de relatie tussen de Tieltstraat en de kerkomgeving.

### 4.1.2. VISIE OP DE GEWENSTE WOON- EN LEEFSTRUCTUUR

De bestaande gedifferentieerde nederzettingsstructuur vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van de nederzettingsstructuur. Als aanzet worden één structuurondersteunend hoofddorp (Pittem), één landelijke woonentiteit (Egem), één landelijke woonconcentratie (Egemkapelle), een 5-tal zone-eigen woonlinten geselecteerd.

Er wordt voor gekozen om de hoofdkern Pittem verder te laten uitgroeien en te laten voorzien in het aanbieden van woningen voor de lokale behoeften (op het niveau van de ganse gemeente). Egem en in mindere mate Egemkapelle

hebben een belangrijke functie in het landelijk gebied omwille van hun lokale verzorgende functie. Ze worden dan ook extra ondersteund om het bestaande voorzieningenniveau te behouden en verder uit te breiden. Groeibehoeften worden enkel in het bestaande juridische aanbod opgevangen. De overige bebouwde omgeving vormt landelijke bebouwing. Deze bebouwing moet leefbaar blijven en ontwikkelingskansen krijgen door zich te specialiseren in hun verscheidenheid en door het verbeteren van de kwaliteit van de woonfunctie. De basis voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze landelijke bebouwing wordt aangereikt vanuit de identiteitsstrategie voor het landelijk gebied en is gebiedsgericht.

### 4.1.3. GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN

Om een doelgericht woonbeleid te kunnen voeren is het noodzakelijk te beschikken over afgelijnde beleidscategorieën. Deze categorieën moeten gebiedsgericht zijn en vloeien dus voort uit de gewenste nederzettingsstructuur van Pittem. In Pittem onderscheiden we de volgende beleidscategorieën:

#### 4.1.3.1. STRUCTUURONDERSTEUNEND HOOFDDORP PITTEM

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd Pittem geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp. Een structuurondersteunend hoofddorp is een kern die structuurondersteunend is voor de woon- en werkfunctie in het buitengebied en die een bovenlokale verzorgende rol heeft[5]. Het ruimtelijk beleid tolereert de opvang van de eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern en de opvang van de aangroei van huishoudens die niet kerngebonden zijn. Ook de verzorgingsfunctie wordt in de eerste plaats gebundeld naar het structuurondersteunend hoofddorp.

#### 4.1.3.2. LANDELIJKE WOONENTITEIT EGEM

Egem werd in het Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen niet geselecteerd als woonkern. De landelijke woonentiteit bestaat uit een groepering woningen met een specifieke identiteit; er zijn een beperkt aantal voorzieningen en/of diensten aanwezig. Het ruimtelijk beleid is gericht op verhogen van de leefbaarheid door verbetering van de woon- en leeffunctie. Een beperkte groeimogelijkheid is enkel mogelijk in de vorm van inbreiding binnen het bestaande juridische aanbod en/of door middel van morfologische afwerking van de entiteit (zonder daarbij een bijkomend juridisch aanbod buiten het huidige juridische aanbod te creëren). Onder meer ter hoogte van de Egemstraat zijn een aantal inbreidingsmogelijkheden en ook nabij het Cultureel Centrum zijn nog verdichtingsmogelijkheden (Ter Walle, Ter Gracht, Molenstraat).

#### 4.1.3.3. LANDELIJKE WOONCONCENTRATIE EGEMKAPELLE

De landelijke woonconcentratie bestaat uit een beperkt aantal woningen; er zijn geen voorzieningen en/of diensten aanwezig. De landelijke woonconcentratie Egemkapelle is groter in omvang dan de hieronder vermelde andere kleine woonconcentraties en heeft een bepaalde identiteit. Het ruimtelijk beleid is gericht op 'morfologische' afwerking van

[5] Provincie West-Vlaanderen, Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen.

de woonconcentratie (enkel binnen de bestaande juridische woonzones). Het stelselmatig voortschrijden van de woonconcentratie ten nadele van de continuïteit van de open ruimte is niet aanvaardbaar.

#### 4.1.3.4. SPECIFIEKE WOONENTITIEIT: NEUROLOGISCHE KLINIEK SINT-JOZEF

De neurologische kliniek Sint-Jozef is gelegen nabij de N50 en vervult binnen de gemeente een belangrijke rol. Het domein vormt een eigen entiteit die de verschillende deelstructuren overstijgt. De kliniek is niet alleen een specifieke woonentiteit, maar ze is ook belangrijk op het vlak van tewerkstelling. Het kasteelpark vormt een schakel binnen de natuurlijke structuur op gemeentelijk niveau.

Voor de site werd een BPA opgemaakt met volgende krachtlijnen:
- de uitbouw en vergroting van het parkgebied.
- inplanting van sportvoorzieningen en open ruimte voor recreatie van patiënten aan te geven.
- de aangekochte, leegstaande boerderij palend aan de site als vergaderruimte in te richten.
- de gebouwen in de Boterstraat op de site zelf op termijn als therapieruimte te benutten.
- de uitbreiding van de parking ten noorden van en aansluitend aan de bestaande parking mogelijk te maken.

De dynamiek van de site wordt bij deze ontwikkelingen niet verder vergroot en de site dient ruimtelijk op schaalniveau van de gemeente te blijven functioneren. Dit houdt in dat er geen wezenlijke schaalvergrotingen worden beoogd.

#### 4.1.3.5. ZONE-EIGEN KLEINE WOONCONCENTRATIES

Een aantal kleine woonconcentraties verspreid over de gemeente zijn volgens het gewestplan in landelijk woongebied gelegen. De beleidsoptie in deze gevallen is dat de bestemming van het gewestplan globaal genomen als (ruimtelijke) afbakening geldt. Het is hier in geen geval de bedoeling om een bijkomend juridisch aanbod te creëren. Het gaat om de sites in de woonlinten in **de Kasteeldreef, de Egemstraat, de Joos de ter Beerstlaan en de Turkeijensteenweg**. Behalve de Egemstraat sluiten deze woonlinten allemaal aan bij de kern van Egem of Pittem.

#### 4.1.3.6. ZONEVREEMDE WONINGEN

Pittem telt meer dan 600 zonevreemde woningen, die bijna allemaal in landbouwgebied gelegen zijn. In het Decreet op de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999 en daaropvolgende wijzigingen[6] werden al mogelijkheden gecreëerd voor deze zonevreemde woningen.

Via de opmaak van een of meerdere gemeentelijke RUPs inzake zonevreemde woongelegenheden kan de gemeente in de loop van de volgende jaren een meer gericht beleid terzake doorvoeren, dat genuanceerder beleidslijnen zou vooropzetten dan deze die zijn bepaald in het huidig art.145bis van het decreet R.O.

Door de opmaak van deze ruimtelijke uitvoeringsplannen krijgen de bestaande en in hoofdzaak vergunde woningen wel verdere rechtszekerheid. Nieuwe particuliere woningen buiten de huidige juridisch vastgestelde woongebieden zijn niet meer mogelijk. Ook het creëren van nieuwe bouwpercelen of het splitsen van bestaande woningen tot meergezinswoningen is uitgesloten.

Voor bestaande woningen buiten de juridisch vastgestelde woongebieden wordt volgende differentiatie voorgesteld:

---

[6] In deze paragraaf geven we een overzicht van de huidig toegelaten werken aan zonevreemde woningen.

Volgende bepalingen zijn van toepassing op zonevreemde woningen **in alle zones van het Gewestplan, dus ook in ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebieden**:

- Zonder een vergunning kan men in alle zones aan zonevreemde woningen werken uitvoeren die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning, de zogeheten 'kleine werken'. Daarmee wordt bijvoorbeeld bedoeld het plaatsen van een badkamer binnen in de woning, het leggen van parket, het plaatsen van wanden in gipskartonplaat, het verwijderen van niet dragende muren, …
- Zonder een vergunning kan men ook in alle zones aan zonevreemde woningen onderhouds- en instandhoudingswerken uitvoeren die geen betrekking hebben op de stabiliteit. Daarmee wordt bijvoorbeeld bedoeld het vervangen van kapotte dakpannen, het vervangen van oude ramen, …
- Mits een stedenbouwkundige vergunning kunnen tevens in alle zones onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd die wel betrekking hebben op de stabiliteit. Daarmee wordt bijvoorbeeld bedoeld het vervangen van een dakgebinte, het heroprichten van een kromme muur, …
- Het betreft weliswaar steeds een niet verkrotte bestaande vergunde woning of gebouw, de goede ruimtelijke ordening mag niet worden geschaad en indien de vergunning wordt geweigerd, kan onder bepaalde voorwaarden de aankoop van het perceel door het Vlaams gewest worden geëist.

Volgende bepalingen zijn **niet overal van toepassing, dus enkel buiten ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebieden**:

- In de meeste gebieden mag worden verbouwd, herbouwd en uitgebreid.
- Het betreft opnieuw een niet verkrotte bestaande vergunde of vergund geachte woning of gebouw.
- Indien het bestaande bouwvolume daarenboven meer bedraagt dan 1.000 m³, dient het volume van de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m³.
- Bij uitbreiding van een bestaand gebouw wordt het totale bouwvolume beperkt tot 1.000 m³.
- In de meeste gebieden kunnen bepaalde functiewijzigingen worden uitgevoerd.
- Als een woning afbrandt, zijn er ook oplossingen.
- Meestal moeten er geen planbaten worden betaald wanneer de bestemming van de woning in de toekomst verandert.

**Voor zonevreemde monumenten geldt een afzonderlijke regeling**.

## 1. Woningen gelegen buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden

Algemeen gelden voor de zonevreemde geïsoleerde woningen **buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden** minimaal de basisrechten voor zonevreemde woningen van toepassing (de huidige en toekomstige decreetbepalingen voor zonevreemde bebouwing).

De gemeente situeerde de meer dan 600 zonevreemde woningen en onderzocht of er een duidelijk patroon waar te nemen is: er werd nagegaan welke concentraties van zonevreemde woningen morfologisch een duidelijke entiteit vormen. Uit dit onderzoek bleek het aantal zonevreemde woonconcentraties van enige betekenis (meer dan 5 woningen) zich te beperken tot een aantal woonkorrels langsheen de N50. Toch komen veel zonevreemde woningen in groepjes van twee of drie voor. Daarom wordt geopteerd om geen woonkorrels te selecteren, maar bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen enkel een onderscheid te maken tussen "geïsoleerde en niet-geïsoleerde woningen".

### a. Niet-geïsoleerde zonevreemde woningen

Een niet-geïsoleerde woning is een woning rechtstreeks palend aan een openbare uitgeruste weg, niet-verkrot, waarbij minstens één andere woning, niet zijnde behorend tot een actief landbouwbedrijf, op minder dan 70m, gemeten van gevel tot gevel, langs dezelfde of overliggende straatkant is gelegen.
Voor deze woningen gelden de voorwaarden van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999 en daaropvolgende wijzigingen inzake verbouwen, uitbreiden en herbouw, maar de volume-uitbreiding wordt verhoogd naar 1000 m³. Hierdoor wordt de ongelijkheid opgeheven tussen enerzijds de nieuwe woningen die niet zonevreemd zijn omwille van een geldige verkavelingsvergunning en die door de opvulregel zijn ontstaan (en geen volumebeperking kennen), en anderzijds de oudere bestaande woningen die aan de basis liggen van het toekennen van de opvulregel, maar nog steeds zonevreemd zijn. Ook op het vlak van typologie kunnen binnen de RUPs verfijningen uitgewerkt worden. Zo kunnen er bijvoorbeeld beperkt bijgebouwen (tuinhuis, garage) toegelaten worden, zolang de maximale uitbreiding van 1000 m³ niet wordt overschreden. Daarnaast is een duidelijke relatie noodzakelijk tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen onder meer door een evenwichtige schaalverhouding tussen beide, door materiaalgebruik en een logische inplanting. Er kunnen in geen geval bijkomende woongelegenheden gecreëerd worden.

### b. Geïsoleerde zonevreemde woningen

Voor de geïsoleerde woningen worden de voorwaarden van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999 en daaropvolgende wijzigingen overgenomen. Ook voor bijgebouwen wordt binnen het RUP een specifiek beleid uitgewerkt.

Mogelijkheden zijn onder andere het herbestemmen van een vrijgekomen landbouwbedrijf naar een woning of het verbouwen van een leegstaand behoudenswaardig gebouw tot woning (indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering dd. 28/11/2003, betreffende toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszones). De eventuele inplanting van andere dan woonfuncties kan afgewogen worden, op voorwaarde dat deze nevenfunctie verenigbaar is met de woonomgeving (bv. vrije

beroepen, kleinschalige dienstverlening, e.d.,...). De hoofdfunctie moet wonen blijven. Functiewijzigingen mogen geen aanleiding geven tot het ongebreideld uitzwermen in het buitengebied van uitgesproken kerngebonden functies.

Het karakter van de bestaande gebouwen die een zekere architecturale of typologische waarde hebben, moet bewaard blijven bij herbestemming en/of verbouwing. Eigentijdse (contrasterende) architectuur kan zeker op voorwaarde dat deze de identiteit van het gebouw behouden of zelfs versterkt wordt.

De landschapsgevoeligheid speelt hier een zeer belangrijke rol: de morfologie van het gebouw moet passen binnen de omgeving. Het karakter van de bestaande gebouwen die een zekere architecturale of typologische waarde hebben, moet bewaard blijven bij herbestemming en/of verbouwing. Eigentijdse (contrasterende) architectuur kan zeker op voorwaarde dat deze de identiteit van het gebouw behouden of zelfs versterkt wordt.

Voor de N50 wordt (in overleg met de Provincie) een specifiek gebiedsgericht RUP opgemaakt waarin een specifiek beleid kan worden uitgewerkt voor de zonevreemde woningen en woonconcentraties langsheen die N50. Als basis voor deze zonevreemde woningen worden dezelfde mogelijkheden voorgesteld zoals hierboven beschreven voor de woningen gelegen buiten de ruimtelijke kwetbare gebieden. Mits duidelijke motivering kunnen deze mogelijkheden in sommige gevallen verder verruimd worden (relatief grote zonevreemde woonconcentraties, woningen in onmiddellijke nabijheid van grootschaligere functies,...). Zo kunnen bijvoorbeeld naar bijgebouwen bijkomende mogelijkheden gecreëerd worden.

2. **Woningen gelegen binnen de ruimtelijk kwetsbare gebieden**

Voor zonevreemde woningen of zonevreemde woonconcentraties gelegen **binnen ruimtelijk kwetsbare gebieden** wordt een specifiek beleid uitgewerkt (gebiedsgerichte RUPs). Tot deze kwetsbare gebieden behoren (zie verder bij de uitwerking van de gewenste openruimte-structuur):

a. **De (gemeentelijke) gevoelige zones**
   Voor de geïsoleerde woningen worden de voorwaarden van het Decreet op de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999 en daaropvolgende wijzigingen overgenomen. Dit betekent in principe dat instandhoudingswerken mogelijk zijn, mits het oorspronkelijk volume niet wordt overschreden. . Heropbouw wordt niet toegelaten. Binnen het RUP kunnen bijkomende voorwaarden worden opgelegd naar typologie en morfologie (bouwhoogte, dakhelling, groenaanplantingen, verhardingen,...).

b. **de (gemeentelijke) natuurverbindingsgebieden** (beekvalleien, selectie: zie gewenste open-ruimtestructuur)
   Bij de opmaak van de gebiedsgerichte RUPs wordt de afbakening van deze gebieden verder verfijnd. Voor de woningen in deze gebieden zijn instandhoudingswerken mogelijk en ook een beperkte uitbreiding tot 20% van het bestaande volume is toegestaan (tot een maximaal buitenvolume van 1.000 m³); ook hier is enkel en alleen uitbreiding in functie van basiscomfort toegelaten. Heropbouw kan worden toegelaten mits het oorspronkelijke bouwvolume niet wordt overschreden. Voor woningen met

een buitenvolume kleiner dan 1000 m³ wordt een uitzondering gemaakt. Deze kunnen bij herbouw ook beperkt uitbreiden tot 20% van het oorspronkelijke volume (tot een maximaal buitenvolume van 1.000 m³). De landschapsgevoeligheid speelt hier een zeer belangrijke rol: de typologie en de morfologie van het gebouw moet passen binnen de omgeving. Eigentijdse architectuur kan hier dus zeker op voorwaarde dat die landschappelijk is geïntegreerd.

c. **overstromingsgebieden**

Op de kaart "aanzet tot gebiedsgerichte aanpak zonevreemde woningen" zijn de recent overstroomde gebieden overgenomen zoals ze door AMINAL werden afgebakend. Bij de opmaak van een gebiedsgericht RUP zal deze afbakening verder verfijnd worden op perceelsniveau. Voor deze woningen zijn minimaal de basisrechten voor zonevreemde woningen van toepassing (de huidige en toekomstige decreetbepalingen voor zonevreemde bebouwing). Er kunnen wel bijkomende beperkingen worden opgelegd aan de verharding rondom de woning.

## 4.1.4. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

### 4.1.4.1. OPWAARDEREN VAN HET BESTAANDE KERNGEBONDEN WOONPATRIMONIUM EN DE WOONOMGEVING

De bestaande woningen in Pittem moeten zoveel mogelijk behouden en opgewaardeerd worden. De woonfunctie moet er attractief zijn, er moet gestreefd worden naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar prijsklasse, grootte en type) en er moet voldoende woningdichtheid gecreëerd worden, vooral dan in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van de kern Pittem, zonder hierbij over te gaan naar een eenzijdige keuze voor appartementen.

Het ter plaatse vervangen van woningen moet zoveel mogelijk worden gestimuleerd. Inbreiding (invulbebouwing) en het vervangen van woningen binnen de kern moet worden gezien in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving. De nadruk ligt op kwaliteit, eerder dan op de kwantiteit. Inbreiding betekent niet het automatisch bebouwen van alle nog vrije onbebouwde ruimten binnen de kern. Bij een kwalitatieve woonomgeving moet ook aandacht besteed worden aan openbare en private onbebouwde ruimten.

**Ontwikkelen van strategische projecten die het woon- en leefklimaat opwaarderen**

Een aantal strategische projecten binnen de kern kunnen het woon- en leefklimaat nog verbeteren. Het gaat in het bijzonder om het verder aanpakken en herinrichten van de dorpskern; ter hoogte van de Tieltstraat en het Broeders Maristenpark en -plein zijn reeds een aantal projecten uitgevoerd. Deze moeten verder afgewerkt en versterkt worden. Ook de herinrichting van de kerkomgeving moet in die context bekeken worden; de eigenlijke kern is de laatste decennia verschoven naar de Tieltstraat. De kerkomgeving moet daar meer bij betrokken worden door een herinrichting van het openbaar domein.

De omgeving van het sportcentrum heeft heel wat potenties die momenteel nog niet optimaal benut zijn. Het sportcentrum wordt uitgebreid; binnen dit project kan het nabijgelegen overstromingsgebied en omgeving als parkgebied ingericht worden; ook de Plaatsmolen kan binnen het geheel ingekaderd worden. Daarnaast moeten verspreid over de woonkernen van de gemeente ook een aantal kleinschalige projecten worden gerealiseerd. Er moeten voldoende open ruimten in de woonkernen worden voorzien, waarbij een evenwicht tussen verdichting en een aangenaam woonklimaat wordt nagestreefd.

Voor de Spoorweglaan en omgeving wordt een BPA opgemaakt in functie van de herstructurering van het gebied.

**Woningdifferentiatie**

De doelstelling voor woningdifferentiatie zal in belangrijke mate betrekking hebben op dichtheid en onderscheid in woninggrootte. Dit houdt verband met een beleidskeuze die rekening houdt met een gewijzigde behoefte ten gevolge van de gezinsverdunning en de veroudering van de bevolking. De vraag naar nieuwe woningtypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen wordt steeds groter. De behoefte aan goed gelokaliseerde en kleinere maar comfortabele woongelegenheden zal ook in Pittem toenemen. Deze woongelegenheden zijn veelal in hoofdzaak bestemd voor bejaarden, zorgbehoevenden en vormen van niet-zelfstandig wonen. Vooral aspecten als ligging t.o.v. het

centrum, voorzieningen en openbaar vervoer zullen aan belang winnen. Er dient ook aandacht besteed te worden aan de behoefte aan woongelegenheden voor alleenstaanden en voor jonge gezinnen. Het stimuleren van gemengde gezinsvormen zal leiden tot het tot stand brengen van een gedifferentieerd woningaanbod.

Daarnaast moet voldoende woningdichtheid gecreëerd worden, vooral dan in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van de kern Pittem en Egem, zonder hierbij over te gaan naar een eenzijdige keuze voor appartementering. Voor deze verdichting wordt uitgegaan van het streefcijfer dat door de hogere overheid wordt opgelegd 15 woningen per ha in buitengebied. Om een differentiatie in het woningaanbod te creëren, is het uiteraard aangewezen om in de kern van het centrum een hogere dichtheid na te streven en aan de rand ervan een lagere dichtheid.

### Stimuleren van geschikte woonvormen

Er dient over gewaakt te worden dat er een draagkrachtig evenwicht ontstaat tussen de bestaande ééngezinstypologieën en de trend tot meergezinstypologieën (appartementen). Bijkomende appartementsgebouwen kunnen enerzijds in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van het structuurondersteunend hoofddorp Pittem en anderzijds op strategische locaties (in het centrum van Pittem, langsheen de N50 t.h.v. Egemkapelle,...) overwogen worden. Het aantal bouwlagen bij een (ver)nieuwbouw is contextueel op te vatten in functie van de bestaande woningen in de omgeving.

Bij de opmaak van een afwegingskader i.v.m. appartementsbouw binnen ruimtelijke uitvoeringsplannen moet rekening gehouden worden met onder meer volgende zaken:

- Aantal bouwlagen is afhankelijk van de locatie en in het bijzonder van de aanpalende gebouwen
- Parkeervoorzieningen zoveel mogelijk binnen het project voorzien
- Stimuleren van verweving met handelsfuncties en openbare voorzieningen
- Differentiatie van verschillende woningtypes binnen een project
- Esthetische waarde van nieuwe appartementen

Er dient ook gestreefd te worden naar het ontwikkelen van nieuwe ééngezinstypologieën met schakelbouwprincipes, die de kwaliteiten van de vrijstaande woningtypologieën (kwaliteiten als vrijheid, stukje tuin, akoestische elementen, privacy, enz.) evenaren.

### Renovatie en vernieuwbouw van woningen met mindere woonkwaliteiten stimuleren

Het dient een prioriteit te zijn in het beleid van de gemeente Pittem om de woonkwaliteit in de woongebieden te behouden en te verbeteren. Een gecoördineerd optreden van het Vlaams Gewest, de Provincie West-Vlaanderen, de Gemeente Pittem, de huisvestingsmaatschappijen en private initiatiefnemers is hiervoor gewenst:

- aanreiken van financiële stimuli voor comfortverbetering en restauratie van sterk verouderde en kwalitatief slechte woningen (met grote aandacht voor de beeldkwaliteit);
- waar nodig verkrotte woningen aankopen en afbreken om plaats te maken voor nieuwe woningen;
- na een haalbaarheidsstudie waarin de beschikbare of te ontwikkelen kwaliteiten worden vastgesteld, moet de overheid grotere en collectieve projecten inzake renovatie, vernieuwbouw, inbreiding enz., durven opzetten. Vaak kunnen grote leegstaande panden hiertoe door de overheid verworven worden;

- kwaliteitsbewaking (verder opvolgen van de leegstand, het comfort van de woningen,...).

De uitbreidingen van bestaande woningen of gebouwen worden niet beperkt, zolang de ingrepen aan een kwaliteitscontrole worden onderworpen, wat ondermeer inhoudt dat gevoelige eigentijdse ingrepen die een positief contrast creëren tot de mogelijkheden behoren.

### Aandacht voor en behoud van karakteristieke gebouwen[7]

Binnen de gemeente zijn – naast de beschermde gebouwen - nog een aantal karakteristieke gebouwen gesitueerd. Deze gebouwen zijn niet beschermd, maar zijn in zekere zin behoudenswaardig. Ze hebben naast een esthetische en culturele waarde veelal ook een belangrijke erfgoedwaarde. Omdat verschillende van deze gebouwen momenteel niet meer gebruikt worden en leegstaan, kan een bestemmingswijziging voor een opwaardering van het gebouw zorgen.

#### Binnen het juridisch woongebied

Herbestemming van leegstaande karakteristieke gebouwen in woongebied wordt gestimuleerd, mits rekening wordt gehouden met een aantal randvoorwaarden: bij verbouwingen en/of uitbreiding moet het oorspronkelijke karakter zoveel mogelijk gerespecteerd worden (materiaalkeuze en kleurgebruik, verhouding van de uitbreiding t.o.v. oorspronkelijke volume, bestaande omgeving,...).

Wanneer nieuwe gebouwen worden ingeplant of bestaande uitgebreid in de directe omgeving van deze gebouwen moet rekening gehouden worden met de context (hoogte van nieuwe gebouwen, kleurgebruik, functie,...), zodat de karakteristieke gebouwen niet worden verdrukt door nieuwe inplantingen en zo hun eigenheid binnen de ruimere omgeving verliezen. Mogelijke nieuwe functies zijn o.a. woonbestemming, horeca, zachte recreatiefuncties, verblijfsrecreatie, openbare voorzieningen (tentoonstellingsruimte, feestzaaltje, diensten,...).

#### Buiten het juridisch woongebied

Naast een woonfunctie kunnen deze gebouwen ook herbestemd worden in functie van kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten. In het PRS West-Vlaanderen werd reeds een ruimtelijk kader uitgewerkt voor het plattelandstoerisme:

| Functionele categorisering | Provinciaal |
|---|---|
| Beschermde bebouwing | - jeugdlogies<br>- huurvakantiewoningen<br>- café/tearoom/restaurant<br>- kamers met toeristisch-recreatieve dienstverlening |

[7] De inventaris van het Vlaams Instituut voor het onroerend erfgoed (VIOE) kan als een soort leidraad fungeren. Deze inventaris bestaat nog niet voor de gemeente Pittem, maar wordt op korte termijn opgemaakt. Deze inventaris is echter niet bindend. Daarom zal bij elke individuele bouwaanvraag voor een verbouwing van een bestaand gebouw een afweging gemaakt worden van de impact van de verbouwing zowel op het gebouw zelf als op de aanpalende gebouwen.

| | |
|---|---|
| Merkwaardige gebouwen | - toeristisch attractiepunt<br>- kamers met toeristische dienstverlening<br>- jeugdlogies<br>- huurvakantiewoningen<br>- toeristisch attractiepunt |

Belangrijke voorwaarde is evenwel dat deze nieuwe functies geen bijkomende overlast bezorgen voor de omgeving (parkeerproblemen, geluidsoverlast, genereren van bijkomend verkeer,…). Deze gebouwen kunnen bij herbestemming enkel functioneel[8] verbouwd en/of uitgebreid worden mits het oorspronkelijke karakter zoveel mogelijk gerespecteerd wordt: materiaalkeuze en kleurgebruik, verhouding van de uitbreiding t.o.v. oorspronkelijke volume, bestaande omgeving,… Wanneer nieuwe gebouwen worden ingeplant of bestaande uitgebreid in de directe omgeving van deze gebouwen moet rekening gehouden worden met de context (hoogte van nieuwe gebouwen, kleurgebruik, functie,…), zodat de karakteristieke gebouwen niet worden verdrukt door nieuwe inplantingen en zo hun eigenheid binnen de ruimere omgeving verliezen.

#### 4.1.4.2. BUNDELEN VAN WONEN EN VERZORGENDE ACTIVITEITEN NAAR HET STRUCTUURONDERSTEUNEND HOOFDDORP

De behoefte aan bijkomende woongelegenheden wordt in eerste instantie in het structuuronderstеunend hoofddorp Pittem opgevangen. Ook de behoefte aan mogelijk bijkomende (commerciële) voorzieningen/diensten wordt in het structuuronderstеunend hoofddorp geconcentreerd.

**Een gecontroleerde woonuitbreiding: de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden**

Zoals hierboven reeds werd aangehaald, wordt het wonen, het werken en de verzorgende activiteiten gebundeld naar het structuuronderstеunend hoofddorp Pittem. Om tegemoet te komen aan de vraag naar bijkomende bouwpercelen in de gemeente wordt het beleid er op gericht om een aanbod te creëren in het structuuronderstеunend hoofddorp.

---

[8] Onder een functionele verbouwing wordt, in dit kader, begrepen:

- Het gaat om verbouwingen in functie van toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten zoals hierna beschreven staat.
- Het bestaande gebouw blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing.
- De ingenomen grondoppervlakte van het uit te breiden gebouw kan om en bij met 5 % toenemen.
- De volumetoename in vergelijking met het bestaand gebouw kan met om en bij 5 % toenemen. Dit percentage wordt berekend en toegekend per gebouw.
- Het doel van de functionele verbouwing is enkel om het gebruikscomfort te verhogen (vb. installatie van modern sanitair, aanpassing van plafondhoogte en kroonlijsthoogte), de uitbreiding van oppervlakte en volume kan geen bijkomende verblijfsmogelijkheden creëren.
- De functionele verbouwing is een esthetisch en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site.
- De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag.

De functionele verbouwing is niet van toepassing voor de soorten plattelandsactiviteiten, gelegen binnen geselecteerde kernen of overige woonconcentraties. Voor dez activiteiten worden de uitbreidingen in principe niet beperkt, zolang de ingrepen aan een kwaliteitscontrole worden onderworpen. Wat inhoudt dat gevoelige eigentijdse ingrepen die een positief contrast creëren tot de mogelijkheden behoren.

Bij de woonuitbreiding dient men eerst het opvullen van de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen in het structuurondersteunend hoofddorp aan te sporen en moet in de toekomst aandacht besteed worden aan de renovatie en sanering van de kern. Om onbebouwde kavels sneller op de markt te krijgen kan het gemeentebestuur stimuleringsmaatregelen nemen.

Hiernaast moet ook prioriteit gegeven worden aan de afwerking van bijna volledig gerealiseerde verkavelingen in het structuurondersteunend hoofddorp. Hierbij worden gelijkaardige dichtheden gehanteerd als de omliggende verkavelingen.

Om de behoefte aan woongelegenheden op te vangen, zullen tenslotte ook binnengebieden aangesneden moeten worden. Hierbij hebben binnengebieden van woonzones in het structuurondersteunend hoofddorp een zekere voorrang om te worden ontwikkeld, tenzij daar waar ze om ruimtelijke, sociale of andere redenen minder geschikt zouden zijn voor een (snelle) ontwikkeling. Bij het invullen van binnengebieden is een detailstudie van het gebied noodzakelijk. De doelstelling hierbij moet uitgaan van een maximaal "rustig houden" van dergelijke binnengebieden, d.w.z. dat de capaciteit van de gebieden zeker niet mag overschreden worden.

Groene dooraderingen in deze binnengebieden moeten zoveel mogelijk versterkt worden. Onder meer nabij Plaatsmolenweg, tussen Meulebekestraat en spoorweg, tussen Tieltstraat en de Heidenskerkhofstraat,... zijn nog vrijliggende juridische gebieden of onafgewerkte verkavelingen gelegen.

**Blijvende aandacht voor sociale huisvesting**

Als algemene richtlijn voor het minimaal aanbod aan sociale woongelegenheden wordt 10 % vooropgesteld van het totaal aantal woongelegenheden, waarvan 5 % huurwoningen. De gemeente Pittem benadert die doelstelling (ruim 9%). De gemeente moet blijvend aandacht besteden aan deze doelgroep. Er wordt hierbij zoveel mogelijk gestreefd naar een menging van verschillende woontypes met sociale huur- en koopwoningen, sociale kavels en private woningen voor zover de schaal van de bebouwde omgeving dit toelaat. Het realiseren kan via publiek-private samenwerkingsverbanden. In die zin moet elke ontwikkeling van nieuwe woonzones, groter dan 1 ha, onderzocht worden vanuit een globaal kader of lokaal woonplan.

Bij de opmaak van een gemeentelijk woonplan kan dieper ingegaan worden op het beleid in verband met sociale huisvesting en op de instrumenten die zullen worden gebruikt om de sociale woningbouw blijvend te stimuleren.

**Versterken identiteit van de kern**

Bij de realisatie van nieuwe projecten is het belangrijk dat de identiteit van de kern niet wordt aangetast. Zowel de morfologie als de functie van het gebouw zijn daarbij belangrijk.
Bij de inplanting van nieuwe gebouwen moet rekening gehouden worden met de context (hoogte van nieuwe gebouwen, kleurgebruik, functie,...), zodat de bestaande gebouwen niet worden verdrukt door nieuwe inplantingen waardoor de kern zijn eigenheid verliest.

#### 4.1.4.3. Op een doordachte manier omgaan met potenties van andere deelstructuren

Bij de ontwikkeling en inrichting van bestaande en nieuwe woongebieden dient er rekening te worden gehouden met een aantal randvoorwaarden rond algemene esthetiek en vormgeving, rond zuinig ruimtegebruik en rond landschappelijke integratie met de omgeving. Er dient ook rekening te worden gehouden met eventuele beperkingen vanuit andere functies (o.m. vanuit landschappelijke structuur, natuurlijke structuur). Belangrijk bij de opwaardering van bestaande en het ontwikkelen van nieuwe woongebieden is de algemene waterbeheersing. Dit betekent o.m. het tegengaan van overstromingsproblemen en zorgen voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties (cfr. decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid).

### 4.1.5. Concrete beleidsopties afgestemd op de woonbehoeften

Uit vorige rubrieken is gebleken dat het grootste gedeelte van de toekomstige ruimtelijke ambities op het vlak van de nederzettingsstructuur qua wonen kunnen worden opgevangen binnen de contouren van de bestaande ruimtelijke nederzettingsstructuur. Toch blijkt uit de woonbehoeftestudie dat er in de periode 2007-2010 een behoefte is aan 48 bijkomende woongelegenheden. Om ook de behoefte op lange termijn op te vangen moet er gezocht worden naar reservegebieden die in aanmerking komen om te ontwikkelen.

In dit studieonderdeel worden uitspraken geformuleerd over die ruimte-onderdelen van de gewenste nederzettingsstructuur van Pittem die buiten de contouren gesitueerd zijn van de bestaande ruimtelijke nederzettingsstructuur.

Uit de woonbehoefteanalyse (vanaf 2007) bleek dat er met een behoefteraming van 213 bijkomende woongelegenheden er een kwantitatief tekort is van 106 bijkomende woongelegenheden tot 2012.

Bij de woonbehoefteanalyse werd geen rekening gehouden met de bijkomende mogelijkheden die - nabij de Wielewaalstraat – werden gecreëerd door de herziening van het BPA Oostbuurt. Binnen dit BPA worden ongeveer 100 extra juridische bouwpercelen gecreëerd; dit aanbod is net voldoende om de huidige behoefte op te vangen.

Binnen deze context en binnen de globale visievorming om naar de toekomst tot een kernengerichte nederzettingsstructuur uit te bouwen wordt in eerste instantie aan verdichting gedacht. Vooreerst dienen de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen opgevuld te worden en dienen de bijna volledig gerealiseerde verkavelingen te worden afgewerkt. Daarnaast zijn er nog een aantal binnengebieden binnen het juridische aanbod die gerealiseerd kunnen worden.

Dit juridisch aanbod volstaat voorlopig in Pittem. Woonuitbreidingsgebieden of nieuw te bestemmen woongebieden kunnen beperkt worden aangesneden wanneer er voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- er wordt voldaan aan de criteria van het provinciaal reservepakket;
- het aansnijden van bijkomende gebieden gebeurt volgens de selectie van stedelijke gebieden en kernen;

- het realiseren van bijkomende gebieden overschrijdt de eigen groei niet;
- de gemeente toont aan dat sedert 1992 zuinig met het ruimtegebruik is omgegaan (inbreidingsprojecten).

In het BPA Breemeersbeek (MB 21/02/2008) wordt het woonuitbreidingsgebied nabij de Egemstraat gedeeltelijk geschrapt. Het gebied ligt voor een deel in overstromingsgebied. Het dringt als een groene lob in de kern binnen. Dit gebied wordt deels naar openruimtegebied omgezet. Via het BPA Breemeersbeek (waarin het sportpark mee werd opgenomen), wordt het groen karakter van de kern versterkt.

Om dit verlies aan toekomstige woonuitbreiding te compenseren, worden een aantal zoekzones aangeduid die potenties hebben als woonreservegebieden (op langere termijn) en dus wel te rijmen vallen met de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur van Pittem. Er worden in functie daarvan een aantal inbreidingsgerichte "woonreservezones" aangeduid om de behoefte – indien die kan aangetoond worden - aan (sociale) huisvesting op te vangen binnen deze en volgende planperiodes op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met eventuele waterproblematiek:

**afwerken woonuitbreidingsgebied Koolskampstraat/Egemstraat**
Dit woonuitbreidingsgebied is al grotendeels gerealiseerd. Het gebied ligt binnen de kern van Pittem en is duidelijk kernversterkend. Door de ontwikkeling van dit gebied kan de link tussen het openruimtegebied t.h.v. de Breemeersbeek en het sportcentrum enerzijds en het eigenlijke centrum anderzijds versterkt worden. Bij de ontwikkeling van dit gebied ligt de klemtoon op sociale huisvesting.

**het gebied ten oosten van Oostwijk (nabij Wielewaalstraat)**
Dit gebied is op het gewestplan als agrarisch gebied ingekleurd. Deze kleine zone (slechts 1,7 ha) sluit onmiddellijk aan bij het centrum (Oostwijk) en is dus kernversterkend.

Voor de volgende planperiodes worden twee "zoekzones woonreserve" aangeduid:

**het gebied ten zuiden van de Fonteinestraat**
Dit gebied is op het gewestplan ingekleurd als agrarisch gebied. Na ruimtelijke afweging wordt er toch voor gekozen om dit gebied "als zoekzone woonreserve aan te duiden". Volgende argumenten waren hierbij doorslaggevend:
- het versnipperd gebied wordt momenteel ingesnoerd door de kern van Pittem, de spoorlijn en de N37 en heeft daardoor veel van zijn waarde voor de landbouw verloren.
- het gebied is kerngericht;
- de ontwikkeling ervan kan – samen met de ontwikkeling nabij het Broeders Maristenplein voor een impuls zorgen in het – momenteel vrij ongestructureerde gebied – ten zuiden van de Tieltstraat.

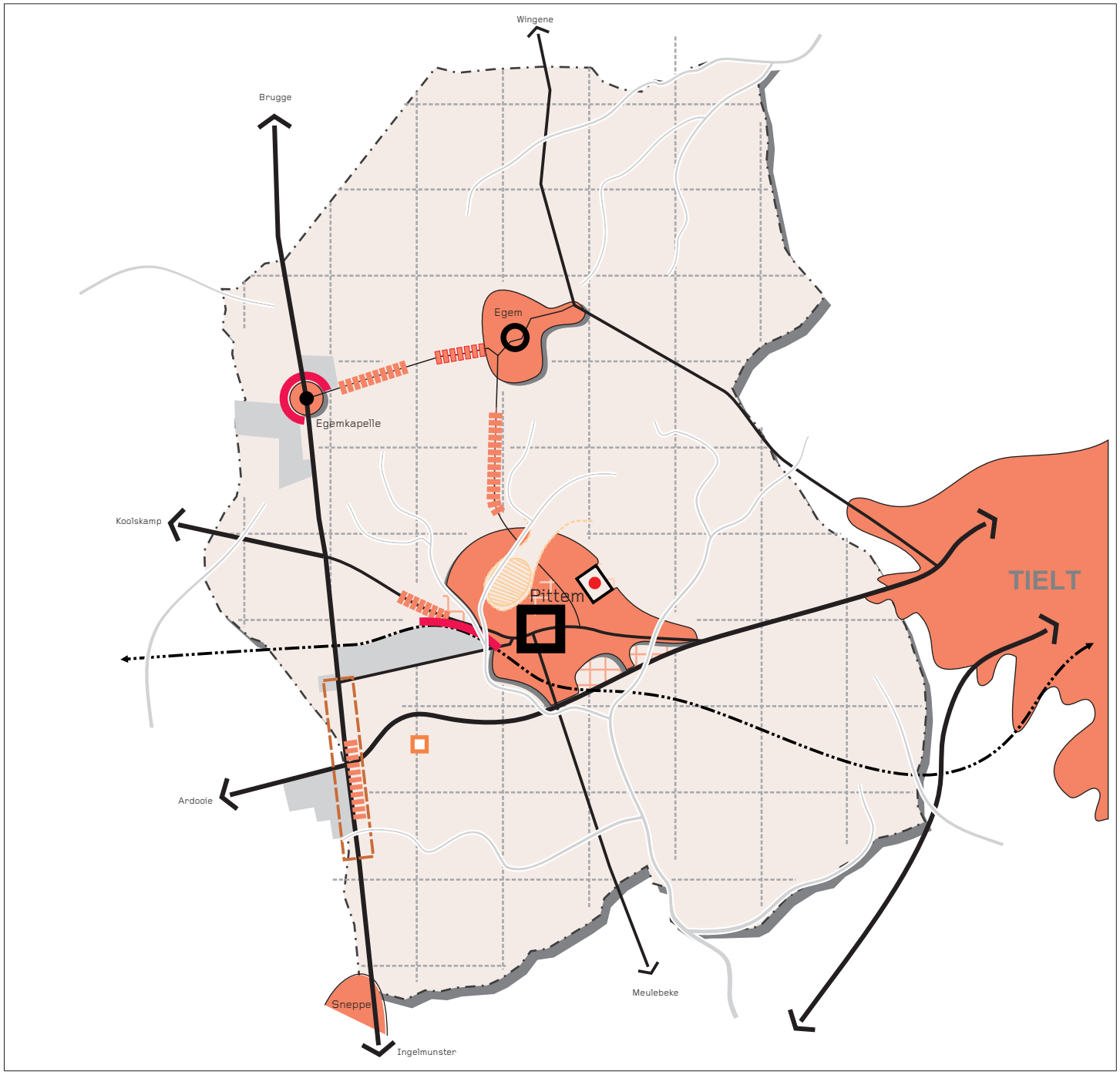
Het afgebakende gebied bestrijkt een relatief grote oppervlakte (ruim 10 ha). Dit betekent dat de fasering ervan in elk geval in verschillende fases zal moeten gebeuren; uiteraard worden in eerste instantie de zones aangesneden die morfologisch aansluiten bij de bestaande bebouwing.
Dwars doorheen het gebied loopt een hoogspanningsleiding. Hiermee moet rekening gehouden worden bij de concrete inrichting van het gebied.

**het gebied tussen de Tieltstraat, de Muizebeekstraat en de N37.**
Dit woonuitbreidingsgebied situeert zich tussen de N35 en de N37 sluit aan bij de kern van Pittem.

Het WUG Kapelleweg (excentrisch gelegen, 1 ha) en het niet ontwikkeld deel van het WUG ten noorden Joos de ter Beerstlaan (1,2 ha, beekvallei) worden als laagste prioriteit beschouwd en kunnen als compensatie gebruikt worden voor de agrarische gebieden die de gemeente als (zoekzone) woonreserve selecteert. Binnen het BPA Breemeersbeek werd reeds een stuk woonuitbreidingsgebied met een oppervlakte van 3,5 ha naar een openruimtefunctie omgezet.

Dit geeft volgend overzicht:

| Prioritering | Situering in woonkern Pittem | Bestemming gewestplan | Benaderende oppervlakte | Opmerking |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Koolskampstraat/Egemstraat | woonuitbreidingsgebied | 6 ha | |
| 2 | Ten oosten van Oostwijk (nabij Wielewaalstraat) | Agrarisch gebied | 1,7 ha | |
| 3 | Ten zuiden van Fonteinestraat | Agrarisch gebied | 13,9 ha | |
| 3 | Ten zuiden van Tieltstraat | Woonuitbreidingsgebied | 6,8 ha | |
| 4 | Nabij Joos de ter Beerstlaan | Woonuitbreidingsgebied | 1,2 ha | Eventueel te compenseren |
| | Nabij Kapelleweg | Woonuitbreidingsgebied | 1 ha | compensatie |
| | Buffergebied tussen Koolskampstraat en Egemstraat (BPA Breemeersbeek MB 21/02/2008) | Woonuitbreidingsgebied | 3,5 ha | compensatie |




Kaart 01
**Gewenste nederzettingsstructuur**

- Gedifferentieerd woonbeleid
- Hoofddorp Pittem
- Landelijke woonentiteit Egem
- Landelijke woonconcentratie Egemkapelle
- Neurologische kliniek Sint-Jozef (BPA in opmaak)
- Afbakenen en afwerken woonlint
- Beleid voor (zonevreemde) verspreide bebouwing
- Woonproject (BPA oostbuurt)
- Prioritaire woonreserve
  klemtoon sociale huisvesting
  indien behoefte aangetoond
- Zoekzones woonreserve volgende planperiode
- Parkgebied met waterbergende functie
  (BPA Breemeersbeek)
- Herstructureren woon- en werklint
- Buffer tussen wonen en werken
- Wegen volgens hiërarchie
- Spoorlijn
- Bestaande industrie

N

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Pittem
1839/sv/november 2006

## 4.2. GEWENSTE RUIMTELIJK – ECONOMISCHE STRUCTUUR OP MESONIVEAU

### 4.2.1. TERUGKOPPELING NAAR HET INFORMATIEF GEDEELTE

**Gewestelijke bevoegdheid**
Pittem is een kern van het buitengebied maar geen economisch knooppunt.
Het is de taak van het Vlaams Gewest om bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven te ontwikkelen/uit te breiden.

**Provinciale bevoegdheid**
Het is de taak van de Provincie om de behoefte aan lokale bedrijventerreinen te verdelen over de categorieën stedelijk gebied en hoofddorpen. Pittem is geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp in het buitengebied. Dit heeft impact op het vlak van mogelijke ambitie op bijkomende bedrijvenzone (eventueel met inachtneming van het provinciaal reservepakket bedrijventerreinen) Voor Pittem een pakket lokale bedrijventerreinen toegedeeld worden van ca. 5 ha.

**Gemeentelijke bevoegdheid**
De gemeente heeft de bevoegdheid om lokale bedrijventerreinen voor herlokalisatie en voor nieuwe bedrijvigheid vast te leggen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, en dit op basis van de specifieke economisch beleidscategorieën van de gewenste nederzettingsstructuur. De gemeente speelt ook een belangrijke rol in het uittekenen van de ontwikkelingsperspectieven voor de beleidscategorie ''bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen''.

#### 4.2.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het globaal ruimtelijk-economisch systeem en ieder structurerend onderdeel ervan wordt gedragen door enerzijds (de nabijheid van) belangrijke verkeersinfrastructuren (zoals de N50, de E403 en de E40) en anderzijds door het zeer karakteristieke lokale nederzettingspatroon.

De bedrijvigheid op de min of meer georganiseerde bedrijventerreinen is direct gekoppeld aan de N50. De grootste zone is het terrein 'Ambachtspark', goed voor een totale oppervlakte van ca. 32 ha. Daarnaast is er nog 'Egem Industrie' (7,5 ha), het lokaal bedrijventerrein 'Rijselende' (ligt praktisch volledig op grondgebied Ardooie), de geïsoleerde site 'Neon Elite' en twee bedrijven binnen BPA De Kapelle (17 ha). Belangrijk in Pittem is zeker de bedrijvigheid buiten de bedrijventerreinen. Deze komen sterk verspreid voor onder de vorm van geïsoleerde agrarische, ambachtelijke en aan landbouw verwante bedrijven.

Het handelsgebeuren doet zich vooral voor in de Tieltstraat en omgeving (Pittem) en in mindere mate in de kern van Egem. Ook langsheen de N50 liggen een aantal kleinhandelszaken. Binnen de industriezone 'Egem Industrie' is een grootschalige detailhandel gesitueerd.

#### 4.2.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOGING DOOR POTENTIE-VERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

**Potentie-versterking**

- een sectoraal BPA voor zonevreemde economische activiteiten.
- de goede ligging en ontsluitingsmogelijkheden van de bedrijventerreinen, in het bijzonder Ambachtspark; verdere uitbreidingsmogelijkheden nabij Ambachtspark die ruimtelijk verdedigbaar zijn.
- aanwezigheid van de N50 (en de nabijheid van de E403)
- sterke verweving van werken en wonen

**Wegwerken van knelpunten**

- hoog aantal geïsoleerde kleinschalige zonevreemde economische activiteiten met behoefte aan bedrijfszekerheid;
- grote landschappelijke en verkeerskundige impact van de verspreide bedrijvigheid langs de N50;
- landschappelijke integratie in het landschap van het bedrijventerrein "Egem Industrie" na eventuele beperkte uitbreiding uitsluitend in functie van bestaande (nu vaak reeds deels zonevreemde) bedrijven;
- er is een acute behoefte aan ruimte voor bedrijven; ambachtspark II is op korte termijn volledig uitverkocht en ontwikkeld. Selecteren van zoekzone voor bijkomend bedrijventerrein om de behoefte op te vangen i.f.v.
  - bedrijven die op hun huidige locatie niet meer kunnen uitbreiden
  - bedrijven die moeten geherlokaliseerd omwille van de hinder voor de omgeving
  - nieuw te ontwikkelen bedrijven
- beheersen van het water-infiltratie-gehalte dat door het groot aandeel monoliete verhardingen beperkt wordt.

### 4.2.2. VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

Ook hier bepaalt de grote verscheidenheid van de bestaande ruimtelijk-economische structuur in grote mate de visie over de toekomstige ontwikkelingen van de bedrijvigheid in Pittem.

Pittem is dan al niet geselecteerd als economisch knooppunt, toch heeft de gemeente een aantal troeven: de aanwezigheid van de N50 en de daarlangs gelegen bedrijvenzones.

Het is belangrijk de bestaande economische bedrijvigheid binnen de gemeente kansen te geven. Concreet betekent dit onder meer het verbeteren van het bestaande aanbod en het ontwikkelen van bijkomende mogelijkheden in functie van herlokalisatie van bestaande bedrijven en het opstarten van nieuwe bedrijven. Daarnaast moeten ook een duidelijk beleidskader gecreëerd worden voor bestaande bedrijven die (bij uitbreiding) zonevreemd zijn.

## 4.2.3. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

### 4.2.3.1. STREVEN NAAR EEN OPTIMALE INTEGRATIE VAN NIET - STORENDE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN IN HET WOONGEBIED

**uitbouw van een kernwinkelgebied voor kleinhandel en diensten**

Pittem beschikt over een goed uitgerust handelsapparaat. Wil men de draagkracht van het centrum behouden en versterken, dan is concentratie en differentiatie van het handelsaanbod in de kern het streefdoel. Om dit te bereiken moet de verwevenheid van verschillende winkeltypes en andere centrumfuncties verder worden gestimuleerd. De Tieltstraat is momenteel de belangrijkste winkelstraat. Dit winkelgebied wordt behouden en verder versterkt. De kerkomgeving zou meer geïntegreerd moeten worden met dit winkelgebied. Om die link te herstellen is het eveneens van belang dat het gehele gebied verkeersveilig wordt ingericht. Dit betekent o.m. het aanduiden van zone 30, de verdere (groene) herinrichting van de Tieltstraat en de kerkomgeving, aandacht voor voetgangers en fietsers, enz. Deze zaken zijn reeds gerealiseerd voor wat betreft de Tieltstraat.

De inplanting van kleinschalige nieuwe en de uitbreiding van bestaande commerciële diensten en kleinhandel in Egem is binnen de dynamiek van de entiteit aanvaardbaar, op voorwaarde dat deze geen aanleiding geven tot hinder ten aanzien van het woon- en leefmilieu (bijvoorbeeld door verkeersoverlast). Het kan dus enkel gaan over diensten op de schaal van Egem.

**Verweving van aanvaardbare functies in het structuurondersteunend hoofddorp Pittem**

Aansluitend bij het vorige is het van belang dat de ruimtelijke segregatie van allerlei functies en activiteiten in het structuurondersteunend hoofddorp wordt tegengegaan. In plaats hiervan dient gestreefd te worden naar een zo groot mogelijke, maar aanvaardbare vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de (woon)omgeving overschreden wordt. Dit betekent dat sommige activiteiten die wegens hun hinder, hun schaal, enz. niet binnen de kern aanvaardbaar zijn, zich elders (op een lokaal bedrijventerrein) moeten herlokaliseren. Alle andere functies daarentegen moeten toegelaten en zelfs versterkt worden in het structuurondersteunend hoofddorp. Verweving moet de regel zijn, scheiding de uitzondering.

**Herlokalisatiebeleid voor hinderlijke bedrijven in woongebied**

De ruimtelijke verwevenheid van een aantal bedrijven strookt in sommige gevallen niet meer met de wooneisen. Voor dergelijke bedrijven moet gedacht worden aan een eventuele overplaatsing naar een lokaal bedrijventerrein. In de praktijk kunnen twee soorten redenen worden genoemd waarom het gewenst kan zijn dat bestaande bedrijven uit het woongebied (op het gewestplan) worden overgeplaatst:

- Het bedrijf veroorzaakt voor het wonen een onacceptabele hinder die niet bij de bron kan bestreden worden;
- Handhaving van het bedrijf/bedrijfsruimten kunnen een aanzienlijke verbetering van de woonwijk in de weg staan.

Momenteel stelt deze problematiek zich niet. De beoordeling of een bedrijf al of niet hinderlijk is voor de (woon)omgeving wordt naast een aantal objectieve criteria (ruimtelijke impact, milieu-impact en verkeersimpact) bepaald door Vlarem. Deze benadering situeert zich enerzijds op het vergunningenbeleid qua Vlarem en anderzijds op

het niveau van de ruimtelijke uitvoeringsplannen. De gemeente waakt er bij een herlokalisatie naar een bedrijventerrein over dat er bij de vestiging van een nieuw bedrijf minder hinder is voor de omgeving.

#### 4.2.3.2. OPTIMAAL ONTWIKKELEN EN INRICHTEN VAN BESTAANDE EN NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN

Bij de ontwikkeling en inrichting van de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen dient rekening te worden gehouden met volgende zaken:

- De ligging ten opzichte van de gewenste landschappelijke en natuurlijke structuur: de groene aders in het landschap moeten zoveel mogelijk behouden en versterkt worden.
- Landschappelijke integratie met de omgeving, zowel de woonomgeving als het open ruimtegebied, door middel van buffering;
- Bij de invulling van de bestaande bedrijvenlocaties en de uitbreiding van deze dient verder aandacht besteed te worden aan de eenheid in aanleg, de algemene esthetiek en vormgeving;
- Er dient gezocht te worden naar ruimtelijke principes in functie van een beperkt ruimtegebruik, zowel bij het optimaliseren van de bestaande terreinen als bij de aanleg van nieuwe terreinen. Het gaat om:
  - Het herdenken van gabarietsbepalingen in functie van een beperkt ruimtegebruik, te nuanceren naar de ligging ten opzichte van de woonomgeving (bv. ondergrondse constructies, parkeren op het dak, enz.).
  - De integratie van bedrijfsgebouwen
  - De conciërgewoning en het bedrijfsgebouw moeten architecturaal een éénheid vormen
  - De sensibilisering rond collectief ruimtegebruik (bv. bij buffering, parkeerplaatsen, laad- en loszones)
- Belangrijk bij de inrichting van een bedrijvenlocatie is de algemene waterbeheersing. Dit betekent o.m. het tegengaan van overstromingsproblemen, maar ook het aanleggen van vb. waterbekkens en zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties.

Bovenbeschreven zaken dienen opgenomen te worden bij de opmaak van gemeentelijk uitvoeringsplannen, tenzij dit reeds in stedenbouwkundige verordeningen vastligt. Dit geldt ook voor de opgestarte BPA's, die later gemeentelijke uitvoeringsplannen worden.

#### 4.2.3.3. CREËREN VAN ONTWIKKELINGS- EN UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN VOOR RUIMTELIJK VERSPREIDE BEDRIJVIGHEID

Naast de geïsoleerde bedrijven in de woongebieden, zijn er in Pittem nog heel wat geïsoleerde bedrijven verspreid gelegen in het open ruimtegebied. Bedrijven gesitueerd in de groengebieden of in de (landschappelijk waardevolle) agrarische gebieden zijn de facto zonevreemd. Voor 17 zonevreemde bedrijven met een dringende ruimtelijke problematiek, is reeds een oplossing geboden via de eerste en tweede fase van het sectoraal BPA. Uit de inventaris (december 2004) blijkt dat er in Pittem momenteel nog 75 zonevreemde bedrijven zijn.

Voor de overige zonevreemde bedrijven en de zone-eigen bedrijven die wensen uit te breiden in een niet-geëigende bestemming, dienen er gebiedsgerichte oplossingen geformuleerd te worden. Uitgangspunt voor dit gebiedsgericht beleid is de draagkracht van de omgeving. Het afwegingskader daarvoor wordt gevormd door de gebiedsgerichte visie die binnen het GRS werd aangezet, met name door aanduiding van verschillende deelruimten (*zie ook 1.2 gewenste*

*deelruimten*) die verder verfijnd werden bij het uitwerken van de verschillende deelstructuren ( *zie onder meer 4.4.3* Gebiedsgerichte beleidscategorieën). Afhankelijk van de desbetreffende deelruimte worden binnen het sectorale RUP specifieke ontwikkelingsrichtingen per bedrijf vooropgesteld. Hieronder worden reeds een aantal richtinggevende standpunten uitgezet:

**In of aansluitend bij de kernen van Pittem en Egem:**
De bestaande vergunde bedrijven worden bestendigd. Uitbreiding is mogelijk voor zover de bedrijfsactiviteiten niet storend zijn voor de woonfunctie. Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten kunnen nieuwe bedrijfsactiviteiten opgestart worden onder dezelfde randvoorwaarden. Er kunnen uiteraard randvoorwaarden worden opgelegd, zowel in functie van het wonen als in functie van het landschap.

**Binnen de bestaande woonlinten of kleine woonconcentraties:**
De bestaande vergunde bedrijven worden bestendigd. Een beperkte uitbreiding is mogelijk op voorwaarde dat:
- De bedrijfsactiviteit niet storend is voor de woonfunctie en er ruimtelijk één geheel mee vormt.
- Er een goede ontsluiting aanwezig is in functie van de soort bedrijfsactiviteit, zodat een vlotte en veilige verkeersafwikkeling gegarandeerd is.
- De beperkte uitbreiding compact gebeurt met de bestaande gebouwen.

Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten kunnen nieuwe bedrijfsactiviteiten opgestart worden onder dezelfde randvoorwaarden. Ook hier kunnen randvoorwaarden aan de bedrijfsvoering worden opgelegd.

**Langsheen de N50[9]:**
De bestaande vergunde bedrijven worden bestendigd. Uitbreiding is mogelijk voor zover de bedrijfsactiviteiten niet storend zijn voor de omgeving. De landschappelijke integratie van deze bedrijven is belangrijk. Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten kunnen nieuwe bedrijfsactiviteiten opgestart worden onder dezelfde randvoorwaarden.

**In het open-ruimte-gebied:**

***In het gemeentelijk autonoom landbouwgebied:***
De bestaande vergunde bedrijven kunnen bestendigd worden. Eventueel is een beperkte uitbreiding mogelijk op voorwaarde dat:
- Er een goede ontsluiting aanwezig is in functie van de soort bedrijfsactiviteit, zodat een vlotte en veilige verkeersafwikkeling gegarandeerd is.
- Het bedrijf niet gelegen is in een betekenisvolle beekdepressie of een ander structuurbepalend gebied voor natuur of landschap.
- De beperkte uitbreiding compact gebeurt met de bestaande gebouwen.

[9] [9] De N50 is een secundaire weg en is dus een provinciale bevoegdheid. Daarom kunnen de beleidsvoorstellen omtrent de N50 enkel als een suggestie naar de hogere overheid beschouwd worden. Voor deze bedrijven kan een oplossing geboden worden via een sectoraal RUP zonevreemde bedrijven of via een gebiedsgericht RUP voor de N50 (in overleg met de hogere overheid).

Er kunnen binnen het RUP uiteraard een aantal bijkomende landschappelijke randvoorwaarden naar het achtergelegen agrarisch gebied worden opgelegd (landschappelijke integratie en indien noodzakelijk aanleg groenbuffer, behouden doorzichten en zichtrelaties, kleinschaligheid,...).

Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten kunnen nieuwe bedrijfsactiviteiten opgestart worden onder dezelfde randvoorwaarden en binnen de bestaande gebouwen. Verdere uitbreiding bij de nieuwe bedrijfsactiviteiten is onmogelijk.

*In het gemeentelijk autonoom landbouwgebied in waardevol landschap:*
De bestaande vergunde bedrijven kunnen blijven, maar uitbreiding is niet mogelijk. Nieuwe bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan. Voor de bestaande bedrijven is een globale inkleding met groen vereist. Ook kleinschaligheid, materiaal- en kleurgebruik,... zijn belangrijk bij bestendiging van bestaande bedrijvigheid. Voor die bedrijven met uitbreidingsbehoeften maar die ruimtelijk niet inpasbaar zijn, wordt gekozen voor een herlokalisatie naar een lokaal bedrijventerrein.

*In de (gemeentelijk) natuurverbindingsgebieden en (gemeentelijke) gevoelige zones :*
De bestaande vergunde bedrijven kunnen blijven, maar uitbreiding is niet mogelijk. Nieuwe bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan. Voor de bestaande bedrijven is een globale inkleding met groen vereist. Voor die bedrijven met uitbreidingsbehoeften maar die ruimtelijk niet inpasbaar zijn, wordt gekozen voor een herlokalisatie naar een lokaal bedrijventerrein.

**Deze afweging per deelruimte biedt enkel een globaal kader. Binnen het RUP moet per bedrijf moet worden uitgemaakt of zij kunnen bestaan met of zonder uitbreidingsmogelijkheden of zich moeten herlokaliseren. Daartoe wordt ook hun impact op de omgeving ingeschat, meer bepaald de ruimtelijke impact, de milieu-impact en de verkeersimpact. Ook sociaal- en bedrijfseconomische criteria kunnen een rol spelen bij de beoordeling van de bedrijven.**

#### 4.2.3.4. CREËREN VAN ONTWIKKELINGS- EN UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN VOOR HISTORISCH GEGROEIDE BEDRIJVEN

In het RSV is een historisch gegroeid bedrijf als volgt omschreven: "Een historisch gegroeid bedrijf kan omschreven worden als een regionaal bedrijf, dat morfologisch en ruimtelijk verweven is met de omgeving en dat een specifieke sociaal-economische relatie heeft met de omgeving."

Op Vlaams niveau wordt 500 ha voorzien voor de herlokalisatie en uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven. Deze 500 ha voor historisch gegroeide bedrijven heeft alleen betrekking op de oppervlakte van herlokalisatie of omvangrijke (meer dan 5 ha) uitbreiding ter plaatse van een historisch gegroeid bedrijf in een gemeente die niet geselecteerd is als economisch knooppunt. De afbakening gebeurt door het Vlaams Gewest, in overleg met de provincie en de gemeente.

#### 4.2.3.5. OPMAAK VAN EEN RUIMTEBALANS

De ruimtebalans is de confrontatie tussen vraag en aanbod. Voor het voeren van een dynamisch ruimtelijk-economisch beleid is het noodzakelijk dat de gemeente een strikte inventaris bijhoudt van het aanbod. Dit houdt in dat een jaarlijks aangepaste inventaris moet opgemaakt worden van o.a. nog niet aangesneden zones voor bedrijvigheid, onbebouwde industriële percelen en leegstaande of uit gebruik genomen gebouwen. Ook is het belangrijk nota te nemen van elke aanvraag i.v.m. aankoop van industriegronden of uitbreiding ervan. Op die manier kan het aanbod aan industriegronden getoetst worden aan de gevraagde behoeften. Het geeft daarenboven een beter inzicht in de economische dynamieken en trends die zich voordoen.

#### 4.2.3.6. MOGELIJKHEDEN VOOR HANDELSACTIVITEITEN

Vergunde bestaande kleinhandelsactiviteiten in en aansluitend bij woonconcentraties kunnen worden bestendigd en eventueel uitbreiden, zolang het schaalniveau en de ruimtelijke draagkracht van de desbetreffende nederzettingen niet worden overschreden. Daarbij dient onder meer onderzocht te worden

- of de activiteit niet storend is voor de woonfunctie,
- of er een goede ontsluiting aanwezig is in functie van de soort bedrijfsactiviteit,
- of het bedrijf niet gelegen is in een betekenisvolle beekdepressie of een ander structuurbepalend gebied voor natuur of landschap.

Voor de vergunde kleinhandelsactiviteiten buiten de kernen en woonconcentraties worden de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt tot consolideren of uitdoven. Daar de N50 in het PRS niet geselecteerd werd als een kleinhandelslint, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande kleinhandelszaken langsheen de N50 ook beperkt tot consolideren[10] Voor de kleinhandel langsheen de N50 wordt een oplossing gecreëerd binnen het een gebiedsgericht RUP voor de Brugsesteenweg.

Wat betreft kleinhandel op bedrijventerreinen wordt het specifiek beleid gevolgd dat in het Provinciaal Structuurplan West-Vlaanderen wordt voorgesteld (PRS West-Vlaanderen, p. 172); de aard en de inrichting van het bedrijventerrein worden geëvalueerd met het oog op bestendiging en optimalisatie van de kleinhandelszaak. Na evaluatie kan een deel van het bedrijventerrein als (lokale) kleinhandelszone worden aangeduid.

Op die manier kan een oplossing gecreëerd worden voor de geïsoleerde grootschalige kleinhandelszaak (Multi Bazar) die op dit industrieterrein "Egem Industrie"[11] gelegen is; binnen een gebiedsgericht RUP voor de N50 of voor het bedrijventerrein "Egem Industrie" kan een deel van het industrieterrein herbestemd worden naar kleinhandelszone.

---

[10] Consolideren betekent dat een kleinhandelszaak bestendigd wordt. De totale vloeroppervlakte (deels voor verkoop, deels voor berging) van de kleinhandelsactiviteit kan evenwel niet toenemen, tenzij om dwingende maatregelen (bv. met het oog op de veiligheid). Interne herstructurering met het oog op bv. herinrichting van een betere wegontsluiting, aanleg van parkeervoorzieningen, integratie in het landschap, verbetering van het imago is wel mogelijk.

[11] In principe betreft het een regionale bedrijvenzone voor milieubelastende industrie en valt deze zone onder de bevoegdheid van het Vlaams Gewest. Omwille van het hoofdzakelijk lokale karakter van de bedrijven die binnen deze zone gevestigd suggereert de gemeente om de optimalisatie van deze zone als een lokale bevoegdheid te beschouwen.

## 4.2.4. OPVANGEN VAN DE BIJKOMENDE ECONOMISCHE BEHOEFTE

### 4.2.4.1. BIJKOMENDE BEHOEFTE AAN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

Uit de behoeftenanalyse blijkt dat Pittem behoefte heeft aan een bijkomend lokaal bedrijventerrein voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven of milieuhinderende bedrijven in woongebied, voor de ontwikkeling van bestaande lokale bedrijven die ter plaatse geen ruimte meer hebben en voor nieuwe bedrijven. **De netto-behoefte tot 2012 bedraagt ongeveer 5,6 ha.**

Een aantal bedrijven binnen de industriezone "Egem Industrie" is nu reeds deels zonevreemd gelegen of kan zich niet verder uitbreiden binnen de bestaande juridische bedrijvenzone. Door de opmaak van een RUP kunnen uitbreidingsmogelijkheden voor deze bestaande bedrijven gecreëerd worden; het is niet de bedoeling ruimte te creëren voor nieuwe bedrijven. Aan deze uitbreiding worden een aantal voorwaarden gekoppeld in het bijzonder op het vlak van landschappelijke integratie. In principe betreft het een regionale bedrijvenzone voor milieubelastende industrie en valt deze zone onder de bevoegdheid van het Vlaams Gewest. Omwille van het hoofdzakelijk lokale karakter van de bedrijven die binnen deze zone gevestigd suggereert de gemeente om de optimalisatie van deze zone als een lokale bevoegdheid te beschouwen.

### 4.2.4.2. ZOEKZONE VOOR BIJKOMEND EEN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN: GEMEENTELIJKE BEVOEGDHEID

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt een lokaal bedrijventerrein omschreven als: "Het lokale bedrijventerrein is in principe bestemd voor lokaal verzorgende bedrijven met uitsluiting van zuivere kleinhandelsbedrijven. Lokale verzorgende bedrijven zijn beperkt in omvang, hebben een functionele relatie met de kern en hebben een beperkte (= lokale) reikwijdte. Het lokale bedrijventerrein heeft een beperking in oppervlakte tot 5 ha. en de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven. **De locatie dient aan te sluiten bij een hoofddorp of bij een bestaand bedrijventerrein.** De ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen die aansluiten op primaire of secundaire wegen".

Bij de selectie van zoekzones voor een bijkomend lokaal bedrijventerrein, is het vrij duidelijk dat de meest geschikte locaties gelegen zijn aansluitend aan het bestaande lokaal bedrijventerrein "Ambachtspark". Deze locatie heeft een aantal troeven:

- het gebied is via de N50 goed bereikbaar
- het sluit aan bij het structuurondersteunend hoofddorp Pittem
- door de aanwezige infrastructuur (spoorlijn, N35, N37 en N50) en de verspreide bebouwing is het gebied sterk versnipperd en is de waarde voor de landbouw en zeker voor de natuur sterk gedaald.

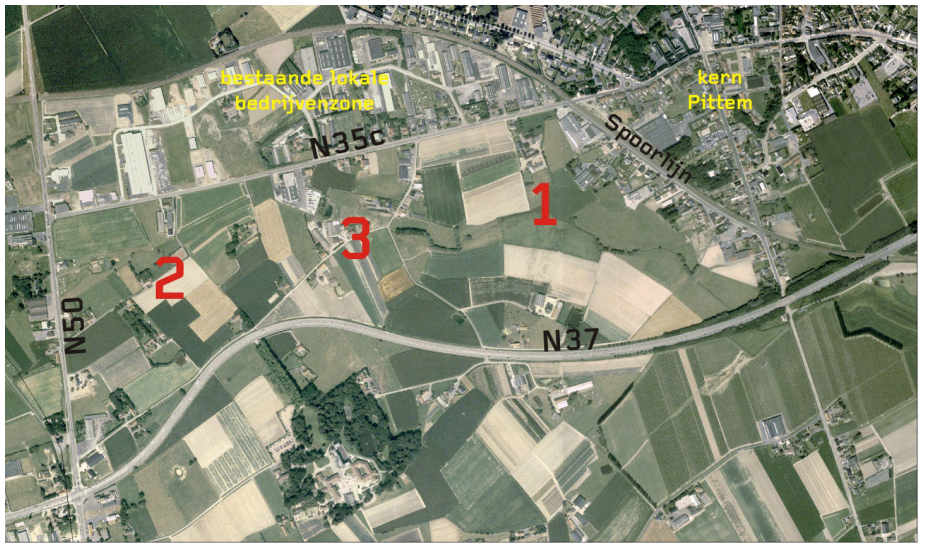
Daar de spoorlijn (in het noorden) en de Brugsesteenweg (in het westen) momenteel reeds harde grenzen vormen,moet in eerste instantie ten zuiden van de Posterijlaan worden gezocht. Er werden een drietal zoekzones afgebakend:

1. Zoekzone 1 aansluitend bij de kern van Pittem
+ goed ontsloten via de N50
+ gebied dat momenteel reeds sterk is versnipperd
+ aansluitend bij bestaande lokale bedrijvenzone
+ aansluitend bij de kern
- door de aanwezigheid van een aantal duidelijke grenzen (N37, N35 en beekvallei) is de oppervlakte van deze zoekzone beperkt.

2. Zoekzone 2 onmiddellijk aansluitend op de N50
+ goed ontsloten via de N50
+ gebied dat momenteel reeds sterk is versnipperd
+ aansluitend bij bestaande lokale bedrijvenzone
- het bovenlokale karakter van de N50 maakt de locatie minder geschikt
- dwars over het terrein loopt een gasleiding waardoor een optimale invulling van het gebied onmogelijk wordt

3. Zoekzone 3 gelegen tussen zoekzone 1 en 2
+ goed ontsloten via de N50
+ aansluitend bij bestaande lokale bedrijvenzone
- binnen deze zoekzone situeert zich onder meer een bestaand bedrijf en een aantal woningen, waardoor realisatie (op korte termijn) moeilijk wordt

**Na afweging van deze zoeklocaties lijkt een keuze voor zoekzone 1 –aansluitend bij de kern – de meest logische. Bij de realisatie ervan dient nagedacht te worden over de integratie van de beekvallei in deze zone en de buffering t.o.v. de woonzone. Er moet worden onderzocht of de beekvallei niet binnen de bufferzone kan geïntegreerd worden.**




FIGUUR 1: SITUERING ZOEKZONES LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

Kaart 02

**Gewenste ruimtelijke-economische structuur**

- Kern met aanvaardbare vermenging van wonen en werken
- In stand houden van aangepast voorzieningenniveau
- Optimalisatie en landschappelijke integratie Egem Industrie (openhouden uitbreidings-mogelijkheden bestaande bedrijven) Suggestie aan Vlaams Gewest om dit via Gemeentelijk RUP/BPA op te lossen omwille van hoofdzakelijk lokaal karakter
- Optimaliseren lokale bedrijvigheid
- Ontwikkelen nieuw lokaal bedrijventerrein aansluitend op bestaand bedrijventerrein
- Gedifferentieerd beleid voor zonevreemde bedrijvigheid
- Buffer tussen wonen en werken
- Herstructureren woon- en werklint
- Wegen volgens hiërarchie
- Spoorlijn

N

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Pittem
1839/sv/november 2006

## 4.3. GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR OP MESONIVEAU

Het **mobiliteitsplan van Pittem** wordt als bron gebruikt voor het opmaken van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur van de gemeente.

### 4.3.1. TERUGKOPPELING NAAR HET INFORMATIEF GEDEELTE

**Gewestelijke bevoegdheid**
Het Vlaamse Gewest is bevoegd voor de selectie van de hoofdwegen en de primaire wegen.
Op het grondgebied van Pittem is een primaire weg gesitueerd, en in de onmiddellijke omgeving van Pittem is een hoofdweg van belang. Al deze wegvakken maken deel uit van Maas 2: Kortrijk - Deinze - Tielt:
Hoofdweg:
- E403: van A10 (Oostkamp) tot A8 (Doornik)

Primaire weg II:
- N37: van A10 (Aalter) tot N35/N37 (Tielt)
- N37 / N35: van ringlaan (N35/N37) (Tielt) tot Pittem
- N37: van Pittem tot E403 (Ardooie)

**Provinciale bevoegdheid**
De Provincie is bevoegd voor de selectie van secundaire wegen: de N50 vanaf de N50f Siemenslaan (Oostkamp) tot de N399 (Ingelmunster)
Vastlegging Provinciaal fietsroutenetwerk met hoofdroutes en bovenlokale fietsroutes.

**Gemeentelijke bevoegdheid**
De gemeente is bevoegd voor de lokale netwerken (auto, vrachtverkeer, fietsverkeer, openbaar vervoer).

#### 4.3.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Pittem ligt tussen de E40 en de E403 die in het RSV als hoofdweg geselecteerd zijn. De meest nabije op- en afrittencomplexen van de E403 liggen in Lichtervelde (9) en Roeselare-Beveren (8). Via Aalter kan men naar de E40. De primaire weg N37 doorsnijdt de gemeente van oost naar west, terwijl de secundaire weg N50 van noord naar zuid door de gemeente loopt. De N50 is een belangrijke economische drager voor de gemeente. Ook de N35 is een belangrijke regionale verbindingsweg. De oorspronkelijke N37 (nu de N35c of Posterijlaan), die Pittem verbindt met de N50, fungeert thans als ontsluitingsweg voor de bedrijvenzone van Pittem.

Hiernaast zijn er nog een aantal intergemeentelijke verbindingswegen binnen de gemeente enerzijds, en tussen de kernen van Pittem en de kernen van buurgemeenten anderzijds: de Meulebekestraat (verbindt Pittem met Meulebeke), de Wingensesteenweg (verbindt Egem met Wingene) en de Turkeijensteenweg (verbindt Egem met Tielt).

De spoorlijn Gent- De Panne loopt doorheen de gemeente, maar in Pittem zelf is er geen station. Het dichtste station bevindt zich in Tielt.

#### 4.3.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOGING DOOR POTENTIE-VERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

**Potentie-versterking**

- Zeer goede ontsluiting door ligging middenin het driehoekig maas gevormd door de E40, de E403 en de N37.

**Wegwerken van knelpunten**

- Barrièrewerking van de N50 en daaraan gekoppelde verkeersveiligheidsproblemen;
- Pittem beschikt niet over een station (stopplaats), en is daarvoor aangewezen op o.m. Tielt, Lichtervelde of Roeselare;
- Doorgaand vrachtverkeer in het centrum van Pittem;
- Ontbreken van of onveilige fietspaden langs belangrijke verbindingswegen;
- Sluikverkeer;

### 4.3.2. VISIE OP DE GEWENSTE VERKEERS EN VERVOERSSTRUCTUUR

Op het vlak van auto- en vrachtverkeer is de gemeente goed ontsloten. Dwars door de gemeente loopt de N50 die Brugge en Kortrijk verbindt en als secundaire weg werd geselecteerd. Nabij de gemeente liggen de hoofdwegen E40 en E403 die vlot bereikbaar zijn. Door een duidelijke wegencategorisering en bijhorende inrichting moeten de mogelijkheden hiervan geoptimaliseerd worden. Een aangepaste inrichting van de wegen kan bijdragen tot een verhoogde verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid in het bijzonder in de kernen. Een belangrijk aspect daarbij is het weren van het doorgaand (vracht)verkeer uit de kernen. In Roeselare, Tielt en Lichtervelde bevinden zich de dichtstbijzijnde stations. Het beter op elkaar afstemmen van bus- en treinverkeer is noodzakelijk. Er moet verder gewerkt worden aan duidelijke en veilige fietsroutes doorheen de gemeente.

### 4.3.3. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

#### 4.3.3.1. VERBETEREN VAN DE NOODZAKELIJKE LEEF- EN OMGEVINGSKWALITEIT VOOR DE BEWONERS VAN PITTEM

**Opstellen van een categorisering van het wegennet ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer**

De categorisering van de wegen geeft per weg een duidelijke functie aan. Het is een uitdrukking van de wensstructuur voor de verkeersafwikkeling. De inrichting van de weg zal bijgevolg ook afhangen van de aangewezen functie. De gewenste categorisering voor de gemeente Pittem ziet er als volgt uit:

**Primaire wegen**

De N37 is door het Vlaams Gewest in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als primaire weg II. Dit betekent dat deze weg een verzamelfunctie heeft voor gebieden en/of concentraties van activiteiten van gewestelijk belang. In de omgeving van kleinstedelijke gebieden verzorgen de primaire wegen II de verbinding naar het hoofdwegennet (E40 en E403) of naar een primaire weg I.
Belangrijk aandachtspunt op grondgebied Pittem bij de herinrichting van de N37 vormt de brug over de spoorweg. Door de onvoldoende draagkracht van deze brug verlopen de trajecten voor uitzonderlijk vervoer via het centrum van Pittem. Ook het kruispunt Rijselende is een aandachtspunt.

### Secundaire wegen

De secundaire wegen worden door de Provincie vastgelegd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen. In de onderstaande selectie van de secundaire wegen wordt niet afgeweken van het Provinciaal Structuurplan. De hoofdfunctie van secundaire wegen is verbinden en/of verzamelen op bovenlokaal en lokaal niveau. Volgend voorstel van secundaire wegen wordt gemaakt:

- Secundaire categorie I: ZW omleiding Tielt, gedeelte aan te leggen van de N399 (Tielt) tot de N37 (Pittem)[12]
- Secundair categorie II: N50 van de N50f Siemenslaan (Oostkamp) tot de N399 (Ingelmunster)

### Lokale wegen

Bij de selectie van lokale wegen maken we een onderscheid tussen drie categorieën:

1. Lokale verbindingswegen (lokaal I)

De lokale wegen I zijn wegen die een verbindingsfunctie hebben op lokaal niveau. Verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid gaan voor op de afwikkelingssnelheid van het verkeer. Ze zijn niet van regionaal belang.

- de Egemstraat (verbinding tussen Egem en Pittem);
- de Wingensesteenweg (verbinding tussen Egem en Wingene);
- de Turkeijensteenweg (verbinding tussen Egem en Tielt);
- de Tieltstraat (verbinding van Pittem met de N37);
- de Lichterveldestraat (verbinding naar Koolskamp);
- de Meulebekestraat (verbinding tussen Pittem en Meulebeke).

2. Lokale ontsluitingswegen (lokaal II)

Lokale wegen II hebben een ontsluitende functie op lokaal niveau en geven toegang tot het hoger wegennet. Ze mogen in principe niet gebruikt worden als doorsteek tussen wegen van een hogere orde, maar dienen enkel voor de ontsluiting van de betrokken dorpen.

- As Kasteelstraat – Kolonel Naessensstraat (ontsluit Egem op de N50);
- De Posterijlaan (N35c) ontsluit Pittem en het industrieterrein op de N50;

3. Andere lokale wegen: lokale wegen III

Alle andere wegen worden aangeduid als lokale wegen III. Het kan gaan om erftoegangswegen in een verblijfsgebied of in het buitengebied (landelijke wegen).

---

[12] De gemeente Pittem betwijfelt de noodzaak en het nut van de aanleg van de tangent. De aanleg ervan zal daarenboven gepaard gaan met hoge kosten en het verlies aan landschappelijke waarden. De tangent zou het prioritaire landbouwgebied met waardevol landschappelijk karakter van Pittem Berg doorsnijden. Op deze heuvelrug zijn functies die het behoud van het open landschap en de grondgebonden landbouw belemmeren, niet gewenst. Aangezien het een secundaire weg betreft en dit een bovenlokale aangelegenheid is, kan deze bemerking enkel als een suggestie beschouwd worden naar de hogere overheid.

**Opstellen van duidelijke vrachtroutes**

Doorgaand verkeer moet zoveel mogelijk uit de kern van Pittem geweerd worden. Het goederenverkeer moet via geschikte wegen naar zijn bestemming worden geleid. Dit gebeurt bij voorkeur via het bovenlokaal wegennet of via trajecten die hier zo snel mogelijk op aansluiten. In de centra geldt een vrachtverbod met uitzondering van vrachtwagens die zorgen voor de plaatselijke bediening van bedrijfjes of handelszaken. Naast het hoger wegennet, zeker de secundaire weg II (N50), wordt voor het vrachtverkeer over de weg slechts één weg geselecteerd. Het betreft de Posterijlaan (N35c) die zorgt voor de ontsluiting van de lokale bedrijvenzones naar het hogere wegennet en naar de verschillende buurgemeenten. De verbinding Meulebekestraat – Spoorweglaan – Posterijlaan – N50 wordt behouden. Het vrachtverkeer komende van of gaande naar Meulebeke moet niet door het centrum passeren, maar kan langs de (wel druk bewoonde) Spoorweglaan. Het vrachtverkeer afkomstig van de bedrijven in de omgeving van de Meulebekestraat dient anders om te rijden via de N399-N50, waardoor sluikverkeer zou kunnen ontstaan op de landbouwwegen richting N50.

Aangezien deze problematiek verder reikt dan de eigen gemeentegrens, is het noodzakelijk dat de buurgemeenten en de hogere overheden betrekken worden in het overlegproces hieromtrent.

**Maatregelen ter verbetering van de verkeersleefbaarheid**

Via een aantal recent gerealiseerde of op korte termijn geplande projecten wil men de verkeersveiligheid en -leefbaarheid verhogen. Het betreft onder meer volgende acties:

- Een gedifferentieerd snelheidsbeleid met onder meer zone 30 op een aantal plaatsen. De hoofdbedoeling van zone 30 is het tot stand brengen van veilige verblijfsgebieden, waar hoofdzakelijk plaatsgebonden en geen doorgaand verkeer passeert. Zone 30 moet de oversteekbaarheid te voet verbeteren, het veiligheidsgevoel verhogen, een kwalitatieve straataanleg realiseren,... Zowel in Pittem als Egem werd zone 30 reeds ingevoerd in het centrumgebied. Ook de schoolomgevingen zijn opgenomen in een zone 30. In volgende gebieden kan het invoeren van zone 30 de verkeersleefbaarheid verhogen: omgeving van het rusthuis in de Koolskampstraat, omgeving van het sportcentrum, omgeving Oostwijk – Kouterstraat – Zandstraat/Striepmeersstraat/Molenkouterstraat – Pastoor Juliaan Claerhoutstraat, verkavelingen tussen de Koolskampstraat en de Joos de ter Beerstlaan, verkavelingen tussen de Koolskampstraat en de Egemstraat en de wijk Molenakker (Egem).
- Herinrichting schoolomgeving. Er dient prioritaire aandacht geschonken te worden aan de veilige inrichting van de schoolomgeving. De schoolomgevingen van zowel Egem als Pittem werden reeds aangepakt: de snelheid werd naar beneden gehaald door snelheidsremmers, de voetpaden werden verbreed, de oversteekplaatsen werden veilig ingericht,...
- Parkeerbeleid. Momenteel voldoet de parkeercapaciteit in de kernen globaal gezien ruimschoots om in de parkeerbehoeften te voorzien. Vandaar dat in de kern het standstill - principe wordt gehanteerd. Bij het herinrichten van wegen of de openbare ruimte dient dus meer aandacht te gaan naar een aangenaam openbaar domein en niet naar nog meer ruimte voor parkeerstroken. In de nabijheid van voorzieningen dienen de parkeermogelijkheden uiteraard bewaard te blijven; op andere plaatsen kan overwogen worden de parkeercapaciteit te verlagen.

- In de gemeente is een probleem met vrachtwagens die voor langere tijd in de dorpscentra parkeren. Om het parkeren van vrachtwagens in de woonstraten te verbieden dienen alternatieven beschikbaar te zijn. In functie daarvan werden een drietal zoeklocaties geselecteerd:
  1. Ter hoogte van "de Kromte" (kruispunt N37/N35); daar wil men op een beperkte oppervlakte een randparking voor vrachtwagens inrichten. Deze plaats wordt reeds vaak hiervoor gebruikt. Deze site wordt als voorkeurslocatie aangeduid: enerzijds sluit ze onmiddellijk aan bij het bestaande kernpatroon, anderzijds is de zone toch goed ontsluitbaar. De sociale controle is een belangrijk gegeven bij de eventuele keuze voor de laatste optie.
  2. Ook ter hoogte van de Kruiskalsijde (kruispunt N35/N50) kunnen parkeerstroken voor vrachtwagens aangelegd worden. Deze zone sluit niet onmiddellijk aan bij de kern en is daarom iets minder geschikt. Binnen het gebiedsgericht RUP voor de N50 kan deze zone – na grondige afweging – alsnog als parkeerzone voor vrachtwagens herbestemd worden.
  3. De optie om deze parking te integreren binnen het nieuw te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein vormt een derde alternatief. Ook wanneer voor dit alternatief gekozen wordt moet bijzondere aandacht gaan naar de sociale controle.
- Herinrichten doortochten. Dit kan door snelheidsremmende maatregelen, beschermende maatregelen voor de zwakke weggebruiker, voorzieningen van het openbaar vervoer benadrukken en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. De doortocht van Pittem en Egem werden reeds aangepakt. Het doorkruisen van Egemkapelle door de N50 wordt bekeken in het streefbeeld voor deze weg.

#### 4.3.3.2. HET VOETGANGERS- EN FIETSVERKEER STIMULEREN

De conflicten die in en door het verkeer ontstaan tussen de bewoner en de bezoeker, de voetganger en de fietser en het rijdend verkeer, moeten worden opgelost door op verschillende wijzen voorrang te bieden aan de voetgangers. Het centrum en de omliggende woongebieden zijn in eerste instantie voetgangersdomeinen. Het gebruik van de fiets dient bevorderd te worden door aan fietsers veilige, comfortabele en de kortste routes door Pittem aan te bieden. Daarbij moet bijzondere aandacht aan schoolroutes worden gegeven.

**Uitwerken van voetgangersverbindingen (volgens logische looplijnen)**

De voetganger moet meer plaats krijgen binnen het openbaar domein. De doelstelling is om van de woonkernen een aangenaam en aaneengesloten verblijfsgebied te maken. Het invoeren van de zone 30 en de gerealiseerde herinrichting van het dorpsplein van Egem passen hierin.
In Pittem vormt het plein rond de kerk prioriteit. Momenteel zijn de werken in voorbereiding. Een herwaardering van dit plein maakt de centrumfunctie opnieuw duidelijk en pakt de onduidelijke wegenstructuur aan.
Daarnaast moet aandacht gaan naar de uitbouw van een aaneengesloten netwerk van voetwegen. In het BPA Oostbuurt werd uitdrukkelijk aandacht besteed aan voetgangersdoorsteken. Zeker te behouden en uit te bouwen zijn de voetgangersdoorsteken en –verbindingen binnen Pittem en Egem. Daarnaast moeten de bestaande voetwegen ook behouden en zelfs uitgebouwd worden.

**Uitwerken van een gewenst fietsroutenetwerk**

Volgende fietsroutes worden in het Provinciaal Fietsroutenetwerk geselecteerd als bovenlokale fietsroute:

- Brugsesteenweg N50 (Brugge-Kortrijk);
- Egemdorpsplein/Paardestraat;
- Wingensesteenweg (Egem-Wingene);
- Drogenbroodstraat-Grootveldstraat (Egem-Zwevezele);
- Egemstraat (Egem-Pittem);
- Meulebekestraat (Pittem-Meulebeke);
- Tieltstraat-Puttensdreef (Pittem-Tielt);
- Stationstraat-Posterijlaan-Waterstraat (Pittem-Ardooie);
- Joos de ter Beerstlaan-Lichterveldestraat (Pittem-Koolskamp);
- Turkeijensteenweg (Egem-Tielt);

Het lokale netwerk vult het bovenlokale netwerk aan en maakt het netwerk fijnmaziger. Volgende routes worden voorgesteld:

- Kolonel Naessensstraat – Kasteeldreef;
- Koolskampstraat;
- Vercouterestraat – Egemsebinnenweg;
- Burchtstraat – Kokerstraat – Heidenskerkhofstraat – Tieltstraat;
- Wielewaalstraat;
- Vijfstraat.

De gemeente blijft ook vragende partij voor het nieuw aan te leggen fietspad ter compensatie van de aanleg van de Ringlaan. Het fietspad is zeker interessant als alternatieve route en kan ingeschakeld worden in het fietsroutenetwerk.

De gemeente werkt verder aan de inrichting of heraanleg van een aantal belangrijke fietsroutes. Zo wordt in 2005 onder meer een nieuw dubbel fietspad langs de westelijke zijde van de Wingensesteenweg gerealiseerd in samenwerking met de gemeente Wingene en de Provincie. Op middellange termijn wordt ook de fietsinfrastructuur langsheen een aantal andere wegen verbeterd (Posterijlaan, Meulebekestraat, Brugsesteenweg, Egemstraat en Turkeijensteenweg).

Bij het ontwerp van nieuwe verkavelingen die aansluiten bij de dorpskernen wordt erover gewaakt dat er een zo kort mogelijke fietsverbinding voorzien wordt naar de dorpskern zodat de fietser in tijd bevoordeeld wordt t.o.v. de auto. Het is immers niet de afstand maar de tijdsduur die een belangrijke rol speelt in het al of niet kiezen voor het gebruik van de fiets.

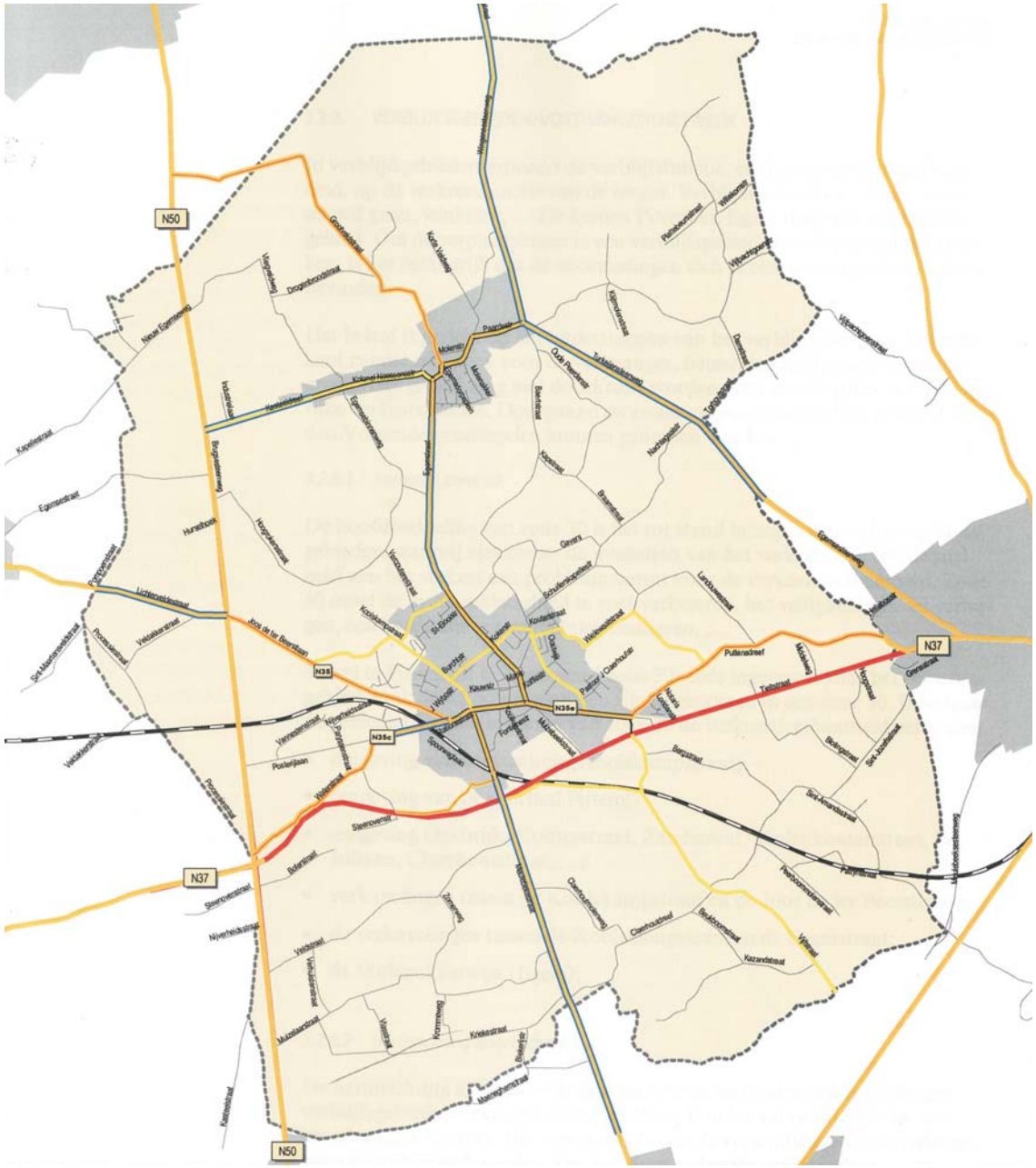
#### 4.3.3.3. HET OPENBAAR VERVOER OPTIMALISEREN

Pittem beschikt niet over een eigen treinstation, waardoor de openbaar vervoergebruiker is aangewezen op de bus. De busvoorzieningen moeten verder worden geoptimaliseerd: de belbus werd reeds ingevoerd; de busverbinding met Tielt en Roeselare moeten beter afgesteld worden op het treinverkeer. De gemeente dringt aan op een rechtstreekse busverbinding met Roeselare.

#### 4.3.3.4. AANDACHT VOOR EEN GEÏNTEGREERD WATERBELEID

Belangrijk bij de opwaardering van bestaande en het ontwikkelen van nieuwe infrastructuren is de algemene waterbeheersing; dit betekent o.m. het tegengaan van overstromingsproblemen en zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties (in het bijzonder bij herinrichting en aanleg van parkings).

In dit kader moet het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid gesitueerd worden. Dit decreet legt een aantal verplichtingen op i.v.m. de waterhuishouding die de 'watertoets' genoemd wordt. Iedere toekomstige ruimtelijke ingreep zal moeten getoetst worden aan een aantal basisvoorwaarden rond waterbeheer.




Kaart 03

**Lokaal en provinciaal fietsroutenetwerk**

Primaire weg II
Secundaire weg II
Lokale verbindingswegen
Lokale wegen
Spoorweg
Gemeentegrens
Kernen

Gewenste fietspaden
Bovenlokale routes
Lokale routes

Inrichtingsprincipes :
Gescheiden fietspad
Aanliggend fietspad en/of gemengd verkeer
Gemengd verkeer

Bron: Mobiliteitsplan Pittem

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Pittem
1839/sv/november 2006

Kaart 04
**Gewenste verkeersstructuur**

- N37: primaire weg II (RSV)
- N50: secundaire weg type II (PRS)
- Lokale wegen I
- Lokale wegen II
- Lokale wegen III
- Lokale ontsluitingsroute vrachtverkeer
- Verboden voor vrachtverkeer
- Zoekzones parkeerruimte vrachtwagens
  1. "De Kromte" (voorkeurslocatie)
  2. Kruiskalsijde
- Bijkomende bushaltes
- Uitbouw busverbinding Roeselare
- Afbakening verblijfsgebieden ifv zone 30 (gedetailleerde indeling: zie mobiliteitsplan)
- Herinrichting schoolomgeving
- Afremmen doorgaand verkeer d.m.v buitenpoorten (cfr. mobiliteitsplan)
- Bedrijventerrein

N

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Pittem
1839/sv/november 2006

## 4.4. GEWENSTE OPEN-RUIMTE STRUCTUUR

### 4.4.1. TERUGKOPPELING NAAR HET INFORMATIEF GEDEELTE

**Gewestelijke bevoegdheid**

De GEN en GENO (samen VEN) en de natuurverwevingsgebieden worden door het Vlaams Gewest geselecteerd. Binnen de gemeente zijn de "Egemse Veldekens" als GEN-gebied aangeduid[13].

De grote aaneengesloten open ruimte in de omgeving van Pittem wordt in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen als belangrijk landbouwgebied aanzien. De Vlaamse overheid werkt aan de ontwikkeling van een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek. De afweging gebeurt op Vlaams niveau. De gemeente wordt in dit proces betrokken. In de verkenningsnota (februari 2007) werden voor Pittem – behorend tot de deelruimte "Plateau van Tielt"- volgende gebiedsgerichte uitspraken gedaan:

- Ontwikkelen van samenhangende boscomplexen en bosuitbreiding (Bos Egemse Veldekens en Bos kasteeldomein Ronceval)
- Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in beekvalleien met ruimte voor waterberging (Ringbeek in de Egemse Veldekens).
- Behoud (en ontwikkeling van open waters met ecologische waarde (Kleigroeve van Egemkapelle)
- Vrijwaren van markante plateauranden (Kam Koolskamp – Egem – Tielt en Pittemberg)
- Behoud en versterken van parken en kasteeldomeinen (Park neurologische kliniek Pittem)

Het GRS werd zo goed mogelijk afgestemd op de verkenningsnota voor de "ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek". Ter verduidelijking werd hierna voor de geselecteerde zones ook een aantal krachtlijnen uit die verkenningsnota overgenomen.

**Provinciale bevoegdheid**

De GEN, GENO en natuurverwevingsgebieden, aangeduid door het Vlaams Gewest, moeten door de Provincie verbonden worden door natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Wat de agrarische structuur betreft zijn geen specifieke taakstellingen toebedeeld.

Op het grondgebied van Pittem zijn volgende natuurverbindingsgebieden geselecteerd:

- Devebeek
- Veldbeek
- Ringbeek
- Roobeek
- Bontebeek – Zwartegatbeek
- Ringbeek – Veldekensbeek- Straatgoedbeek

[13] Het Vlaams Gewest heeft "de Edegemse Veldekens" aangeduid als GEN-gebied; de eigenlijke en juiste benaming van dit gebied is echter "de Egemse Veldekens".

Met betrekking tot de landschappelijke structuur in de streek van Pittem zijn de volgende elementen geselecteerd:
Landschapseenheden:
- Kleine delen van het gave landschap van Meerlandshoek, Willemkouter, Rijkegemkouter, Pittembergkouter ligt in Pittem (hoofdzakelijk in Tielt gesitueerd)
- Een deel van het gave landschap van de Ringbeek en Veldekens situeert zich in Pittem
- Pittem behoort ook tot het nieuwe landschap van het Land van Roeselare - Tielt

Structurerende elementen en componenten:
- Structurerend reliëfelement zuidelijke flank plateau van Tielt (Pittemberg, Aarsele, Kanegem)
- Structurerend lineair element Velddambeek-Hertsbergebeek-Ringbeek

**Gemeentelijke bevoegdheid**
Het behoort de gemeente toe de lokale ecologische infrastructuur af te bakenen. Deze zal aansluiten op de natuurverbindingsgebieden en op de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Voor wat de agrarische structuur betreft, is het wenselijk dat de gemeente een gebiedsgericht beleid uitstippelt. Het aanduiden van lokale, bouwvrije zones in aansluitende gebiedsdelen is een van de belangrijkste doelstellingen op het vlak van dit differentiatiebeleid.

#### 4.4.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De natuurwaarden in de gemeente zijn relatief beperkt; de belangrijkste gebieden voor natuur en landschap zijn:
- Valleigebieden van de Ringbeek-Veldekensbeek-Straatgoedbeek
- Overige beekvalleien, met in het bijzonder het bekenstelsel van de Devebeek
- Het parkdomein van het kasteel 'Ronceval'
- De site van de neurologische kliniek

Daarnaast vinden we verspreid over het landelijk gebied kleine landschapselementen. Deze zijn veel minder structuurbepalend dan bossen en beken, maar zijn omwille van hun ecologische waarde van belang voor de natuurlijke structuur. Het betreft o.a. vijvers, taluds, holle wegen, wegbermen,... Vaak verbinden de lijnvormige elementen grotere en waardevolle natuurgebieden met elkaar, en fungeren hierdoor als corridors voor de fauna.

Op het grondgebied van Pittem resten nog twee relictzones van traditionele landschappen: ''Ringbeek en Veldekens'' en ''Meerlandshoek, Willekomkouter, Rijkegemkouter en Pittembergkouter''. Deze landschappen zijn samen met een aantal markante elementen structuurbepalend voor de herkenbaarheid van het gebied. Het betreft onder meer de kerngerichte en verspreide bebouwing, het ontginningsgebied, het bekenstelsel, de TV-mast, de concentratie van bestaande glastuinbouwbedrijven, opvallende reliëfovergangen.

Landbouwkundig ligt Pittem in de zandleemstreek. Dit maakt van Pittem een interessante gemeente voor de landbouw: we vinden er zowel grondgebonden als grondloze agrarische bedrijven. Vooral de tuinbouw en de varkensteelt springen in het oog. De tuinbouw in Pittem manifesteert zich voornamelijk in de vorm van groententeelt in open lucht, in functie van de veiling te Roeselare.

#### 4.4.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOGING DOOR POTENTIE-VERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

**Potentie-versterking**

- Een aantal beekvalleien bevatten nog belangrijke vochtige en/of natte gebieden.
- Stimuleren van aanleg en onderhoud van andere KLE's;
- Groene invingering in de kern van Pittem ter hoogte van het overstromingsbekken; de centrale ligging van het Broeders Maristenpark.
- Pittem zorgt samen met zijn buurgemeenten voor een belangrijk aandeel van de Westvlaamse varkenshouderij. Dit zorgt eveneens voor een zeer belangrijke tewerkstelling in de toelevering en de verwerking.
- De nabijheid van veiling en groenteverwerkende diepvriesbedrijven en slachterijen zorgen voor een onmiskenbaar voordeel en zijn een rechtstreeks gevolg van wat in deze streek wordt geproduceerd.
- De land- en tuinbouw kan fungeren als medebeheerder van natuurwaarden en een aantrekkelijk landschap, alsook als partner in een recreatief medegebruik van het landelijk gebied.
- beheersen en (onderling) structureren van gebieden met relatief hoge natuurwaarde (beekvalleien, parkdomein Ronceval en omgeving neurologische kliniek);
- bestendigen van het open karakter van het agrarisch landschapsgebied door het bouwvrij houden van een aantal zones.
- Binnen het BPA RWZI wordt ook een zone voorzien in functie van natuurontwikkeling
- Het ontginningsgebied nabij Egemkapelle kreeg via het BPA "De Kapelle" gedeeltelijk een nabestemming als natuurgebied

**Wegwerken van knelpunten**

- Gebieden met belangrijke waarde voor natuur zijn eerder beperkt.
- Bepaalde beken zijn plaatselijk ingedijkt en bieden daardoor weinig kansen aan flora en fauna.
- Verdroging van natte weilanden met belangrijke ecologische potenties door drainage en een verhoging van de afvoercapaciteit van de waterlopen.
- De verdwijning van KLE's langs beekvalleien.
- Problemen met de waterbeheersing in de valleigebieden van de Devebeek, Zwartegatbeek, Breemeersbeek en hun zijarmen: leidt tot wateroverlast in twee gebieden
- Zeer hoog aandeel verspreide bebouwing in het agrarisch gebied, en met een hoge densiteit. Deze verspreide bebouwing herbergt een diversiteit van kleine en middelgrote economische activiteiten. Vele zijn eveneens zonevreemd en vragen om rechtszekerheid.
- Sommige kleine landschapselementen (bomenrijen, houtkanten, poelen, ...) zijn de laatste decennia verdwenen. Dit leidt tot het uitwissen van de traditionele verscheidenheid van de landschappen.
- Versnippering van het landschap door de uitbreiding van infrastructuren en de toenemende druk van bedrijfsgebouwen en woningen. In het bijzonder grote landschappelijke impact van de verspreide bedrijvigheid langs de N50.
- De aan te leggen zuidwestelijke ringweg van Tielt (opgenomen in het gewestplan en in het PRS West-Vlaanderen) doorsnijdt landschappelijk, ecologisch en agrarisch waardevolle gebieden..
- De veeteeltbedrijven hebben te kampen met mestoverschotten.
- Aantal duidelijke basisprincipes voor para-agrarische bedrijven uitwerken.

### 4.4.2. VISIE OP DE GEWENSTE OPEN-RUIMTE STRUCTUUR

Er is een zekere verscheidenheid binnen het landelijk gebied. De open ruimte structuur in Pittem is opgebouwd uit een aantal groengebieden en/of open ruimtegebieden waar de natuur- en landbouwfunctie in verschillende gradaties aanwezig is. We kunnen een beperkte gebiedsgerichte differentiatie doorvoeren.

### 4.4.3. GEBIEDSGERICHTE BELEIDSCATEGORIEËN

**(Gemeentelijke) gevoelige zone**

Dit zijn de waardevolste natuurlijke gebieden of potentieel waardevolle gebieden voor natuur in de gemeente. Ze verdienen prioritaire aandacht. Het zijn gebieden waar de natuurfunctie bovengeschikt of tenminste nevengeschikt is aan de andere functies en natuur als hoofdgebruiker voorkomt of waar dit op termijn gewenst is. Opgemerkt moet worden dat de gemeentelijke kwetsbare zones kunnen aansluiten op (bovenlokale) kwetsbare zones buiten de gemeente; de "Egemse Veldekens" hebben binnen de gemeente een beperkte oppervlakte. Het is echter een uitloper van de Veldzone ten noorden van de gemeente.

Het beleid dat men wenst te voeren binnen de kwetsbare zones is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische en landschappelijke waarden of de ontwikkeling van een hogere biologische waarde in het gebied. Dit houdt ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen. Het is belangrijk in deze zones de aanwezige traditionele landschapskenmerken te behouden en te versterken ter bescherming van de landschappelijke identiteit van deze zones.

Het betreft de volgende gebieden:

Gevoelige zones van *bovenlokaal belang*:
- "Egemse Veldekens en ringbeek en Veldekens" werden op Vlaams niveau geselecteerd als GEN-gebied en werden in het PRS West-Vlaanderen als gaaf landschap geselecteerd. Het hier vooropgestelde beleid kan dus enkel als een suggestie naar de hogere overheden beschouwd worden.

Gevoelige zones van *lokaal belang*:
- kasteelpark Ronceval
- site neurologische kliniek
- groeibos: binnen het BPA RWZI wordt een gebied geselecteerd dat een bestemming krijgt in functie van natuurontwikkeling (groeibos)
- Het ontginningsgebied nabij Egemkapelle werd binnen het BPA "De Kapelle bijna volledig als open-ruimte nabestemd. De concrete invulling van die open-ruimte bestemming moet worden uitgewerkt.

*In de verkenningsnota voor de "ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos" werden het kasteelpark Ronceval, Bos Egemse Veldekens en het Park neurologische kliniek Pittem meegenomen. In deze nota wordt net als in het GRS voorgesteld om de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarde te versterken. Voor de kasteelparken en domeinen wordt voorgesteld ze geheel of gedeeltelijk een rol te geven als openbaar groengebied.*
*Voor het ontginningsgebied van Egemkapelle wordt het potentieel van dit gebied voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden verbonden aan moeras(bos), open waters met ecologische waarde en taluds. Deze natuurwaarden worden tijdens de ontginning al in de luwe zones ontwikkeld.*

**(Gemeentelijke) natuurverbinding**

De verbindingsgebieden zijn die gebieden die ofwel grensoverschrijdend ofwel op gemeentelijk niveau belangrijk geacht worden voor het realiseren van (ecologische) verbindingen tussen twee of meerdere natuurlijke gebieden. Ze garanderen min of meer het aaneensluiten van de (gemeentelijke) kwetsbare zones. Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een ecologisch netwerk. In de gemeente Pittem worden deze verbindingen gevormd door de belangrijkste beekvalleien van de gemeente. Het ruimtelijk beleid dat gewenst is in de verbindingsgebieden is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschapselementen, waterkwaliteit en de ecologische inrichting van het geheel. Dit moet evenwel gebeuren in evenwicht met de andere functies van het gebied. Het bouwvrij houden van de verbindingsgebieden staat voorop. Concreet betekent dit het weren van elke vorm van niet-agrarische bebouwing. Er kunnen ook geen nieuwe agrarische gebouwen komen, tenzij bij bestaande bedrijfszetels waarvoor een uitbreiding noodzakelijk is voor de leefbaarheid van een volwaardig bedrijf.

Een aantal verbindingen zijn reeds geselecteerd in het PRS en zijn dus van bovenlokaal belang; de andere zijn van lokaal belang en zijn dus een gemeentelijke bevoegdheid.

Verbindingen van bovenlokaal belang:
- beekvallei van de Ringbeek – Veldekensbeek - Straatgoedbeek
- beekvallei van de Bontebeek – Zwartegatbeek
- beekvallei van de Devebeek
- beekvallei van de Veldbeek
- beekvallei van de Roobeek
- beekvallei van de Marialoopbeek

Verbindingen van lokaal belang:
- beekvallei van de Jobeek
- beekvallei van de Gaverbeek
- beekvallei van de Breemeers- en Blekerijbeek

**Gemeentelijk autonoom landbouwgebied in waardevol landschap**

Het ruimtelijk beleid is in deze gebieden gericht op het zoeken naar een evenwicht tussen het behoud van het grondgebonden agrarisch karakter en het instandhouden van de schaal van het landschap en de nog gave open ruimte. De gemiddelde lage bebouwingsdichtheid mag in de toekomst niet toenemen. Nieuwe inplantingen worden niet

meer aanvaard, ook niet voor agrarische bedrijven. Het zijn homogene prioritaire gebieden voor de landbouw. Functies, activiteiten en externe invloeden die de grondgebonden landbouw ernstig kunnen belemmeren, moeten worden geweerd (bv. woonuitbreiding, inplanting glastuinbouw). Uitzonderingen worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om natuurverbindingen te realiseren in functie van de natuurlijke structuur. Zowel intensieve als meer extensieve productievormen zijn mogelijk. Er moet voldoende flexibiliteit blijven voor (onvoorziene) veranderingen in het agrarisch bodemgebruik.

Volgend gebied behoort tot deze categorie:
- Pittem Berg

*In de verkenningsnota voor de "ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos" wordt ook voorgesteld om Pittemberg – aangeduid als markante steilrand – bouwvrij te houden omwille van de landschappelijke kwaliteiten. Behoud en versterken van KLE's is wenselijk, onder meer in functie van erosiebestrijding.*

**Gemeentelijk autonoom landbouwgebied**

Het zijn grootschalige productiegebieden voor land- en tuinbouw met een stevige agrarische basis. De hoofdactiviteit is er land- en tuinbouw. Het zijn gebieden waar kansen voor verdere ontwikkeling van de landbouw mogelijk zijn. Het beleid is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de landbouwactiviteiten. De verwevenheid van grondgebonden en grondloze landbouw staat voorop. De ruimte moet er zo efficiënt mogelijk worden benut en ingericht in functie van de land- en tuinbouw. Bestaande activiteiten kunnen er uitbreiden, mits ze verenigbaar zijn met de omgeving. Nieuwe grondgebonden en niet – grondgebonden landbouwactiviteiten zijn mogelijk, evenals het bouwen van serres en plastieken koepels, voor zover ze een morfologisch geheel vormen met de bestaande bebouwing. Naast het behoud en de ontwikkeling van de land- en tuinbouw in deze gebieden zal het beleid erop gericht zijn functies, activiteiten en externe invloeden die de land- en tuinbouw ernstig kunnen belemmeren, te weren. Er worden stimulansen ontwikkeld om de landschappelijke waarde te verhogen.

Het betreft de volgende gebieden:
- Alle overige gebieden

Binnen dit autonoom landbouwgebied worden **bouwvrije zones** afgebakend waarvoor een specifiek beleid geldt:
Teneinde een verruiming van het open karakter van het agrarisch landschapsgebied blijvend te kunnen bewerkstelligen, zullen – bij voorkeur - in een netwerkstructuur een aantal bouwvrije zones worden geselecteerd.
- In deze zones kan niet gebouwd worden, ook geen gebouwen met een agrarische functie. Vergunningsplichtige werken zoals kleinschalige constructies, waterputten,... kunnen beperkt toegelaten worden (op te nemen in de voorschriften van het RUP).
- **De bestaande (agrarische) bebouwing wordt niet in deze zones opgenomen (met voldoende ruime perimeter rond bestaand bedrijf, uit te werken in het eigenlijke RUP) en krijgt mogelijkheden om nog uit te breiden op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke context (hoogte, bestaande volumes en schaal, landschappelijke integratie).**

- De uitbreiding van de bestaande bedrijven moet op een logische en doordachte manier gebeuren: de nieuwe gebouwen moeten zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande bedrijfsgebouwen.

Hiertoe zullen in specifieke RUPs zones non–aedificandi of bouwvrije zones afgebakend worden. In deze zones kan niet gebouwd worden, ook geen gebouwen met agrarische functie. De bestaande (agrarische) bebouwing wordt niet in deze zones opgenomen en krijgt mogelijkheden om uit te breiden in functie van de agrarische activiteit.

Deze bouwvrije zones binnen het autonoom landbouwgebied vormen een aanvulling op een aantal andere gebieden waarvoor het bouwvrij houden ervan ook een prioriteit is (verbindingsgebieden, kwetsbare zones en autonoom landbouwgebied in waardevol landschap). De afbakening van deze zones kan gebeuren binnen specifieke gebiedsgerichte RUPs of kan meegenomen worden binnen één globaal RUP voor alle bouwvrije zones.

Het betreft volgende gebieden:
- Kouters ten oosten en ten westen van Egem

*In de verkenningsnota voor de "ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos" wordt de Kam Koolskamp-Egem-Tielt aangeduid als markante plateaurand. Naast het bouwvrij houden is ook het behoud en versterken van KLE's is wenselijk, onder meer in functie van erosiebestrijding.*

**Groene dooradering**
In combinatie met de gewenste nederzettingsstructuur worden er een aantal groene dooraderingen voorzien. De groene dooraderingen zullen de volgende "startpunten" moeten kennen:
- Ten zuiden van de kern van Pittem t.h.v. het Broeders Maristenpark
- Vallei van de Breemeersbeek en de Gaverbeek doorheen de kern van Pittem; deze vallei vormt in feite een groene vinger die tot de kern van Pittem doordringt door verbredingen t.h.v. het sportcentrum en overstromingsgebied. Binnen het BPA Breemeersmeek wordt deze vallei – momenteel woonuitbreidingsgebied – herbestemd naar parkgebied.
- Zwartegatbeek die aan de rand van de kern van Pittem ligt
- Open ruimte die ter hoogte van het Cultureel Centrum in het noorden van het centrum van Egem binnendringt.

Deze groene aders moeten geconcretiseerd worden door een kwaliteitsvolle en groene inrichting van de publieke ruimtes langsheen die groenassen. Daarbij dient in het bijzonder aandacht te gaan naar de realisatie van nieuwe en versterking van bestaande fiets- en wandelroutes binnen en tussen de groene/open ruimten.

## 4.4.4. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

### 4.4.4.1. NATUURBEHOUD BUITEN DE GROENZONES: KLE'S EN VISUELE INTEGRATIE VAN BEDRIJVEN

Natuur is niet beperkt en mag niet beperkt worden tot de groenzones. Een zekere ecologische basiskwaliteit buiten de voorbehouden groenzones is noodzakelijk om het voortbestaan van tal van soorten te verzekeren. De kleine landschapselementen (KLE's) vormen in deze gebieden belangrijke minibiotopen: poelen, hagen, houtkanten, vijvers,....

Gelet op de sterke verwevenheid van wonen, land- en tuinbouw en industrie in de gemeente, is het van belang dat de bedrijven voldoende afgeschermd worden met groenschermen. Op deze manier wordt de visuele hinder t.a.v. de verschillende woongebieden van Pittem en t.a.v. het landschap in het algemeen ingeperkt.

**Kleine landschapselementen (KLE's)**

Kleine landschapselementen hebben een zeer grote ecologische waarde, en dit vooral wanneer van een netwerk van dergelijke elementen kan gesproken worden. Omdat op heden de natuurgebieden zeer versnipperd voorkomen en van elkaar gescheiden zijn door woon-, industrie- en intensieve landbouwgebieden, is de migratiemobiliteit voor heel wat minder mobiele soorten zeer beperkt geworden. Toch is het voor natuurgebieden van levensbelang om niet volledig afgesloten te geraken van de buitenwereld. De ruimtelijke beleidsopties zijn hier gericht op de bescherming van KLE's in het agrarisch gebied van de gemeente. De financiële steun wordt geleverd door de gemeente Pittem die daartoe een subsidiereglement heeft.

Voor een bepaald gebied kan er tussen de desbetreffende overheid en de agrarisch ondernemer een beheersovereenkomst worden afgesloten. Zo'n beheersovereenkomst legt concreet de beheersverplichtingen alsmede de vergoeding vast. Afhankelijk van de natuurlijke omstandigheden, de wensen van de individuele land- of tuinbouwer en de natuurdoelen wordt voor een pakket aan maatregelen gekozen.

Beheersovereenkomsten zijn geen instrumenten van de ruimtelijke ordening. Het zijn wel elementen met een belangrijke betekenis voor de instandhouding van natuurlijke en landschappelijke elementen in het landbouwgebied. Een beheersovereenkomst is een overeenkomst op vrijwillige basis waarbij de beheerder van een grond zich verbindt om tegen een financiële vergoeding specifieke beheersmaatregelen te nemen.

**Visuele integratie van bedrijven**

Visuele hinder van grootschalige land- en tuinbouwbedrijven zoveel mogelijk inperken door landschappelijke integratie. Dit kan niet alleen door het creëren van groenschermen, maar ook door kleur- en materiaalkeuze, bouwhoogte, compactheid van de bedrijven,...Groenschermen worden alleen met inheemse boom- en struiksoorten aangelegd (zekere natuurwaarde).

#### 4.4.4.2. GEÏNTEGREERD WATERBELEID

Een belangrijk aandachtspunt – dat verder gaat dan de deelstructuur natuur - is de algemene waterbeheersing; dit betekent o.m. het tegengaan van overstromingsproblemen en zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties bij het opwaarderen/herinrichten van bestaande of ontwikkelen van nieuwe woningen, bedrijven, parkings, verkeers- of recreatieve infrastructuren,...

Waterbeheersing is een complex gebeuren. Vele aspecten zijn er aan verbonden en het moet integraal aangepakt worden. Zo ook kunnen er, in nauw overleg met andere sectoren, een aantal ruimtelijke initiatieven genomen worden om het water zo goed mogelijk te beheersen. Daarin spelen beken een belangrijke rol.

Het dient dan ook een prioriteit te zijn in het ruimtelijk beleid om er voor te zorgen dat er geen enkele woning wordt vergund die in de vallei van een beek is gelegen. Zodoende creëert men geen toekomstige problemen.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het zoveel mogelijk beperken van niet-waterdoorlatende verhardingen, het openhouden van grachten, installeren van opvang- en buffersystemen voor regenwater, enz.

In dit kader moet ook het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid gesitueerd worden. Dit decreet legt een aantal verplichtingen op i.v.m. de waterhuishouding die de 'watertoets' genoemd wordt.

#### 4.4.4.3. UITWERKEN VAN EEN RUIMTELIJK BELEID VOOR LOKALE AAN LANDBOUW VERWANTE BEDRIJVEN

*Aan landbouw verwante bedrijven zijn bedrijven die de toelevering van landbouwgrondstoffen noodzakelijk voor of de verwerking van landbouwproducten afkomstig van de beroepslandbouwactiviteiten in de omgeving verzorgen. Ze zijn klein van omvang en sluiten wat schaal betreft aan bij de omgeving. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringsbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, kleinschalige mestverwerking,...(Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, p. 395).*

Het onderscheid tussen aan landbouw verwante bedrijven enerzijds en zuiver commerciële, dienstverlenende en industriële bedrijven anderzijds is soms moeilijk te maken. De aan landbouw verwante bedrijven enerzijds en de commerciële, ambachtelijke en industriële bedrijven zijn immers elkaar overlappende categorieën. Ook aan landbouw verwante ondernemingen kunnen een industrieel, commercieel of ambachtelijk karakter hebben. Het komt er bijgevolg op aan binnen de industriële, ambachtelijke en commerciële inrichtingen deze inrichtingen te onderscheiden die als aan landbouw verwant kunnen worden beschouwd - en bijgevolg principieel kunnen worden toegelaten in het agrarisch gebied - van deze inrichtingen die zuiver commercieel, ambachtelijk of industrieel zijn en geen band meer vertonen met de landbouw. Naargelang de aard van het bedrijf er zich toe leent en indien in de nabije omgeving een industriezone of ambachtelijke zone bestaat, zullen deze meer industriële bedrijven bij voorkeur daarnaar verwezen worden. Aan landbouw verwante bedrijven met een zwak dynamisch karakter daarentegen horen wel thuis in het buitengebied.

Het hoofdcriterium bij de beoordeling daarvan is het volgende: aan landbouw verwante ondernemingen zijn die ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en erop afgestemd is. Bij de beoordeling kunnen volgende criteria een rol spelen:

1. Het grondgebonden karakter van het bedrijf, in aansluiting op of vergelijkbaar met agrarisch grondgebruik;
2. De nauwe relatie met het landbouwproductieproces (bv. landbouwloonwerkers);

3. De strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten (met uitsluiting van loutere handel). Het betreft dus de onmiddellijke behandeling van de landbouwproducten, welke onontbeerlijk is vooraleer deze producten aan de commercialisatiesector toevertrouwd worden.

Er kunnen geen absolute regels worden opgesteld die klaar en duidelijk voor elk geval dat in de praktijk kan voorkomen, toelaten een planologisch gemotiveerd standpunt in te nemen. Het gaat hier andermaal om een feitenkwestie.

Aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven kunnen voorkomen in de landbouwzone op voorwaarde dat ze klein zijn van omvang en wat schaal betreft aansluiten bij de omgeving. Wanneer een onderneming als aan landbouw verwant wordt beschouwd, betekent dit evenwel nog niet dat het zich om het even waar mag vestigen; het karakter van hun activiteiten mag het ruimtelijk functioneren van het agrarisch gebied niet in gevaar brengen. Wanneer dit wel het geval is moet het bedrijf uitgesloten worden uit het agrarisch gebied. Aan de landbouw verwante bedrijven moeten aan de volgende voorwaarden voldoen om zich te vestigen in het agrarisch gebied:

- mobiliteit: het bedrijf ligt in de onmiddellijke omgeving van een belangrijke ontsluitingsweg;
- er is geen sprake van milieuhinder of visuele hinder;
- het bedrijf veroorzaakt geen schaalbreuk ten opzichte van de omgeving;
- het bedrijf ligt in of aansluitend aan een woonkern of woonconcentratie of het bedrijf vestigt zich in uit de agrarische bedrijfsvoering uigestoten (bedrijfs)gebouwen.

Nieuwe inplantingen van of omvormingen van bestaande landbouwbedrijven naar aan de landbouw gerelateerde bedrijven zijn uitgesloten in de kwetsbare gebieden[14].

Laagdynamische educatieve en/of recreatieve functies zijn mogelijk als nevenbestemming bij een volwaardig landbouwbedrijf. Hier wordt het ruimtelijk kader voor plattelandstoerisme gevolgd dat in het PRS West-Vlaanderen wordt voorgesteld. Concreet betekent dit dat volgende toeristisch-recreatieve functies kunnen worden gekoppeld aan actieve hoeveactiviteiten[15]: *kamers met toeristische dienstverlening en jeugdkampen.* Voor merkwaardige en beschermde gebouwen geldt een specifiek beleid De mogelijkheden en randvoorwaarden binnen dit GRUP kunnen worden uitgewerkt en verfijnd op basis van het besluit i.v.m toelaatbare functiewijzigingen aan zonevreemde gebouwen.

---

[14] Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. *(artikel 145 bis van het decreet van 18 mei 1999)*

[15] Specifiek Beleidskader m.b.t. Toerisme en Recreatie, PRS West-Vlaanderen, p. 257

#### 4.4.4.4. RUIMTELIJK VISIE INZAKE MESTVERWERKING

volgende criteria dienen bij de inplanting van (uitbreiding) landbouwbedrijven te worden afgewogen:
- goede ontsluiting, zodat een vlotte en veilige verkeersafwikkeling gegarandeerd is;
- de site is niet gelegen in een betekenisvolle lokale/bovenlokale beekdepressie of een ander structurerend gebied voor natuur of landschap;
- de uitbreiding gebeurt compact met de bestaande gebouwen;
- landschappelijke integratie noodzakelijk;
- in bouwvrije landbouwzones slechts mogelijk op maat van het bedrijf (kleinschaligheid);
- per gemeente dient voor de totaliteit een maximum tonnage aan verwerkingscapaciteit te worden vastgelegd;

#### 4.4.4.5. LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE WATERZUIVERINGSSTATION

Nabij de kern van Pittem wordt een RWZI (rioolwaterzuiveringsinstallatie) ingeplant. Het gekozen terrein is gelegen tussen de bermen van de Ringlaan, de spoorlijn Gent-Adinkerke en de Muizebeekstraat. De site is bereikbaar via de Muizebeekstraat (viaduct onder Ringlaan, enkel voor auto's) of via de Vijfstraat.

Voor deze zone werd een BPA opgemaakt. De kosten voor de opmaak ervan worden eveneens door Aquafin gedragen. De percelen tussen de bermen, de straat en de beek zullen door de gemeente worden aangewend voor de inrichting van een groeibos. De gemeente zal de opmaak van dit deel van het plan voor zijn rekening nemen.

#### 4.4.4.6. OPMAKEN VAN GEBIEDSGERICHTE GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN (RUP)

De gebieden die in aanmerking komen voor het opstellen van een Ruimtelijk Utvoeringsplan zijn:
- Waardevolle valleigebieden (deze gebieden zullen een afbakening krijgen op basis van geomorfologische criteria).
- Het kasteelpark Ronceval
- De site van de neurologische kliniek; voor dit gebied wordt zowel over de ''groeninrichting'' van het gebied als over de totaalinrichting van het complex nagedacht. Voor dit gebied werd ondertussen een BPA goedgekeurd (MB 10-10-2007).
- Een specifiek RUP i.v.m. de bouwvrije zones
- Binnen het BPA voor het waterzuiveringstation (MB 11-10-2006) wordt ook een zone (ca. 2 ha) voorzien in functie van natuurontwikkeling (groeibos).

#### 4.4.4.7. AANDACHT VOOR ARCHEOLOGISCH ERFGOED IN HET LANDSCHAP

Het archeologisch erfgoed is veelal onzichtbaar aan het oppervlak en daardoor ongekend. Toch draagt een zorgzaam omgaan met eventueel aanwezig archeologisch erfgoed in grote mate bij tot de kwaliteit en de identiteit van het landschap. Een concrete vertaling van een aantal algemene beleidsdoelstellingen moet een zorgzaam beheer ten aanzien van het aanwezige archeologische erfgoed in de gemeente Pittem mogelijk maken.

Het is aangewezen om bij de ruimtelijke ontwikkelingen en meer concreet bij de daadwerkelijke invulling ervan (zoals bij de opmaak van RUPs) maximaal rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch erfgoed in de ondergrond. Voor zones waar archeologische vindplaatsen gekend zijn, moet worden nagestreefd dat deze op een vergaande manier in de plannen worden geïntegreerd zonder dat de sites hierbij fysiek worden aangetast. Voor locaties waar geen archeologische gegevens voorhanden zijn en waar grootschalige ingrepen in de bodem worden gepland moet een archeologisch vooronderzoek worden gestimuleerd. Wanneer hierbij archeologische vindplaatsen worden aangetroffen, moeten de nodige garanties geboden worden die een preventieve archeologische opgraving mogelijk maken.

Bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen worden de bevoegde archeologische diensten betrokken.

Kaart 05

**Gewenste open ruimte structuur**

- Gevoelige zone van lokaal belang
- Gevoelige zones van bovenlokaal belang
- Beekvallei: natuurverbinding van bovenlokaal belang
- Beekvallei: natuurverbinding van lokaal belang
- Autonoom landbouwgebied: versterken ecologische infrastructuur
- Autonoom landbouwgebied met landschappelijke waarde
- Afbakenen van bouwvrije zones
- Onderzoeken bosuitbreidingsmogelijkheden
- Aanplanten groeibos nabij waterzuiveringsstation
- Aandacht voor behoud KLE's
- Groene dooradering doorheen kernen
- Parkgebied met waterbergende functie
- Groene nabestemming ontginningsgebied
- Landschappelijke integratie "Egem Industrie" (rekening houden met uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven)

N

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Pittem
1839/sv/november 2006

## 4.5. GEWENSTE RECREATIEVE EN SOCIO-CULTURELE STRUCTUUR

### 4.5.1. TERUGKOPPELING NAAR HET INFORMATIEF GEDEELTE

**Gewestelijke bevoegdheid**
Er worden geen elementen van provinciaal niveau geselecteerd.

**Provinciale bevoegdheid**
Er worden geen elementen van provinciaal niveau geselecteerd.

**Gemeentelijke bevoegdheid**
De recreatieve structuur op lokaal niveau is in de gemeente Pittem relatief goed uitgebouwd. Het is de taak van de gemeente om de mogelijkheden ervan zo optimaal mogelijk te benutten.

#### 4.5.1.1. AANDACHTSPUNTEN UIT DE ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Pittem is niet echt een toeristische gemeente; de recreatieve voorzieningen zijn uitsluitend sportfaciliteiten afgestemd op de plaatselijke bevolking. Het sportcentrum vormt de belangrijkste recreatieve pool binnen de kern.

#### 4.5.1.2. GENEREREN VAN KWALITEITSVERHOGING DOOR POTENTIE-VERSTERKING EN WEGWERKEN VAN KNELPUNTEN

**Potentie-versterking**
- Pittem is op recreatief vlak vrij goed uitgerust;
- De mogelijkheden voor de uitbreiding van sportcentrum Pittem tot een recreatief sportpark;

**Wegwerken van knelpunten**
- Aanleggen van speelpleininfrastructuur;
- Uitbreidingsbehoefte sportcentrum is noodzakelijk. Er is in het bijzonder een behoefte aan bijkomende sportvelden;
- Er is behoefte aan bijkomende jeugdlokalen; de uitbreiding van het sportcentrum biedt mogelijkheden om de bestaande behoefte hierin mee op te lossen.

### 4.5.2. VISIE OP DE GEWENSTE RECREATIEVE EN SOCIO-CULTURELE STRUCTUUR

Rekening houdend met een aantal algemene principes, geformuleerd in het RSV en het PRS West-Vlaanderen, dient er voor Pittem een gebiedsgerichte strategie voor de sport-, recreatie- en jeugdinfrastructuur uitgewerkt. Daarbij wordt er vertrokken vanuit een aantal belangrijke uitgangspunten:

- De sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten mogen de draagkracht van het gebied waarin zij liggen niet overschrijden;
- er dient rekening gehouden te worden met de historische achtergrond van de site en van de activiteiten;
- het maatschappelijk en sociaal belang in de gemeente dient gerespecteerd te worden.

De bestaande recreatieve structuur van Pittem is sterk gebonden aan de de hoofdkern. Dit gegeven vormt de uitgangssituatie voor de visie op de recreatieve structuur. Het structuurondersteunend hoofddorp blijft ook in de toekomst zijn verzorgende rol spelen op vlak van sport- en recreatieve voorzieningen. Het bestaande sportcentrum biedt daartoe heel wat potenties. Binnen deze primaire recreatiepool zal gepoogd worden om de belangrijkste recreatievormen zo geconcentreerd mogelijk te laten ontwikkelen. Er zal echter steeds rekening gehouden worden met de lokale situatie.

Andere socio-culturele en recreatieve mogelijkheden situeren zich in het Broeders Maristenpark en omgeving (vergaderzalen,...) en het Cultureel Centrum in Egem.

### 4.5.3. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

#### 4.5.3.1. BEVESTIGEN VAN DE PRIMAIRE RECREATIEPOOL IN PITTEM DOOR HET VERDER UITBOUWEN VAN HET SPORTPARK

In de hoofdkernen van Pittem komen reeds een aantal recreatieve voorzieningen gebundeld voor. Daarop steunt de visie van de primaire recreatiepool. Om deze primaire pool te bevestigen zal een beleid gevoerd worden om de recreatieve activiteiten verder te concentreren. Dit zal gebeuren in de vorm van een sportpark. Het concept 'sportpark' houdt in dat de terreinen en gebouwen van intensieve recreatievormen verweven voorkomen met een groene rustige omgeving (openbaar park). Dit vraagt een doorgedreven lokale aanpak en dient op microniveau uitgewerkt te worden.

De ontwikkeling van het sportpark te Pittem gebeurt door herstructurering en uitbreiding van het bestaande sportcentrum. Daarvoor worden volgende concrete ontwikkelingselementen vooropgesteld:

- Een parkachtige totaalinrichting van het volledige sportcentrum; deze inrichting moet tevens aangewend worden om het sportcentrum in zijn omgeving te integreren; het overstromingsgebied kan mee opgenomen worden in dit gebied om zo tot een groene dooradering van de kern te komen; aanplantingen dienen zo veel mogelijk met streekeigen plantenmateriaal te gebeuren.
- Nagaan of de Plaatsmolen en omgeving niet kunnen betrokken worden bij herinrichting/uitbreiding van de site;
- Aandacht voor de beekvallei;
- het openbaar karakter van het 'sportpark' moet behouden en versterkt worden;

- het aanleggen van één of meerdere bijkomende sportvelden;
- mogelijkheden behouden voor het uitbouwen van de aanwezige gemeenschapsvoorzieningen en creëren van ruimte in functie van jeugdlokalen;

Het is evenwel nodig om deze geconcentreerde uitbreiding af te wegen tegenover de verschillende gewenste deelstructuren, om alzo een maximale afstemming te bekomen met de andere ruimtelijke sectoren binnen de gemeente.
Ten opzichte van de **gewenste verkeers- en vervoersstructuur** is het sportpark zowel vanuit Pittem als Egem goed bereikbaar. er dient een gericht parkeerbeleid gevoerd te worden (zowel binnen het sportpark als in de aangrenzende woonwijken);
Het sportpark is binnen **de gewenste nederzettingsstructuur** gelegen in de rand van het structuurondersteunend hoofddorp Pittem. De uitbreiding kadert dus volledig binnen de versterking van de kernen in het buitengebied en verhoogt het voorzieningenaanbod in de kern. Er dienen maatregelen genomen te worden ter behoud en versterking van de kwaliteit van de woonomgeving: wanneer een masterplan wordt opgemaakt voor dit gebied dient ook aandacht besteed worden aan de integratie van de woningen langsheen de Egemstraat binnen dit geheel.

De uitbreiding van het sportpark komt in principe niet in conflict met elementen van **de gewenste open ruimtestructuur**, op voorwaarde dat aandacht wordt besteed aan het behoud en versterken van de bestaande beekvallei. De uitbreiding van het sportcentrum zal wel een bepaald areaalverlies teweegbrengen voor de landbouw. Er worden echter geen bedrijven in hun activiteiten bedreigd.

Derhalve dient de gemeente Pittem beroep te doen op het daarvoor aangewezen ruimtelijk instrument, namelijk een **GRUP/BPA of een masterplan**, dat dient opgemaakt binnen de hierboven vermelde krachtlijnen. In dit kader heeft de gemeente reeds het BPA Breemeersbeek opgemaakt (MB 21-02-2008).

#### 4.5.3.2. VERDER UITBOUWEN VAN DE SOCIO-CULTURELE MOGELIJKHEDEN BINNEN PITTEM EN EGEM

Binnen de gemeente zijn heel wat socio-culturele mogelijkheden: de sporthal in de Egemstraat wordt ook als polyvalente gemeenschapshal gebruikt. Daarnaast is er het cultureel centrum Het Buurthuis in de deelgemeente Egem, de zaal Broeders Maristen en het bivakhuis De Plaatsmolen. De voormalige CIBO-site in de Fonteinestraat (omgeving politiekantoor) biedt ook mogelijkheden op socio-cultureel vlak. Daarnaast telt de gemeente heel wat (jeugd)verenigingen. Deze dynamiek moet vanuit de gemeente worden ondersteund. Aansluitend bij het sportcentrum wil de gemeente op korte termijn nieuwe jeugdlokalen realiseren.

#### 4.5.3.3. STREVEN NAAR EEN RUIMTELIJK BELEIDSKADER VOOR ZONEVREEMDE SPORT- EN RECREATIEVOORZIENINGEN

Enkel tennisclub "de Wilge" (Klijtmolenstraat) en de paardenmanège "Meersdale" (Baertstraat) zijn zonevreemd gelegen, namelijk in agrarisch gebied.

Met de ministeriële omzendbrief RO 98/05 wordt aan gemeenten de mogelijkheid geboden om een Bijzonder Plan van Aanleg/Ruimtelijk Uitvoeringsplan op te maken voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en

jeugdactiviteiten. Op die manier is een gecoördineerde en planmatige aanpak mogelijk van terreinen en gebouwen die zich volgens het gewestplan, momenteel of bij uitbreiding, niet in een daartoe bestemde zone bevinden en daardoor in hun bestaanszekerheid of toekomstmogelijkheden worden bedreigd. Daar de zonevreemde recreatie momenteel niet echt een probleem vormt in Pittem wordt het oplossen ervan niet als prioriteit gesteld. Het is wel de bedoeling om op termijn een juridisch kader te scheppen voor deze recreatieve voorzieningen, voor zover er geen oplossing kan geboden worden binnen de uitbreiding van het gemeentelijke sportcomplex.
Wanneer op termijn de opmaak van een dergelijk zonevreemd RUP toch noodzakelijk zou blijken, dient een ruimtelijke afweging te gebeuren ten einde te kunnen besluiten over de wenselijkheid van behoud van bepaalde sites, de mogelijke uitbreiding ervan of de eventuele herlokalisatie van bepaalde sites. Bij de uitwerking van het RUP voor de zonevreemde recreatievoorzieningen dienen bij elke locatie volgende afwegingen te gebeuren:

**Nabijheid van de kern (open ruimte / nederzetting)**
Het beleid is gericht op het bundelen van de bijkomende behoeften aan recreatiegebieden in of zo dicht mogelijk bij de kernen van het buitengebied. Bij eventuele bestendiging van recreatie in het buitengebied, dient deze afgewogen te worden aan de draagkracht van de omgeving: er dient rekening te worden gehouden met aspecten als het behoud van de kleinschaligheid, de lokale gerichtheid, landschappelijke inpasbaarheid en verhindering van verdere aantasting van het openruimtegebied.

**Mobiliteit**
De recreatievoorzieningen dienen over goede ontsluitingsmogelijkheden te beschikken. Deze zal in verhouding zijn met de aard van de dynamiek van de site. Zo dienen recreatiesites met een accommodatiegraad en een verzorgingsbereik voor de totaliteit van het grondgebied van Pittem beter ontsloten te zijn dan perifere recreatiesites met een zeer beperkte accommodatiegraad en een zeer lokaal verzorgingsbereik.

**De vergunningentoestand van de bestaande activiteiten**
Bij het al dan niet opnemen van een terrein in het RUP zal er ook rekening gehouden worden met de vergunningentoestand van de bestaande activiteiten: voorwaarde voor bestendiging is dat de bestaande activiteiten (in hoofdzaak) vergund zijn.

## 4.6. GLOBALE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU

Bij de beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur, kunnen vier hoofdcomponenten onderscheiden worden, namelijk:

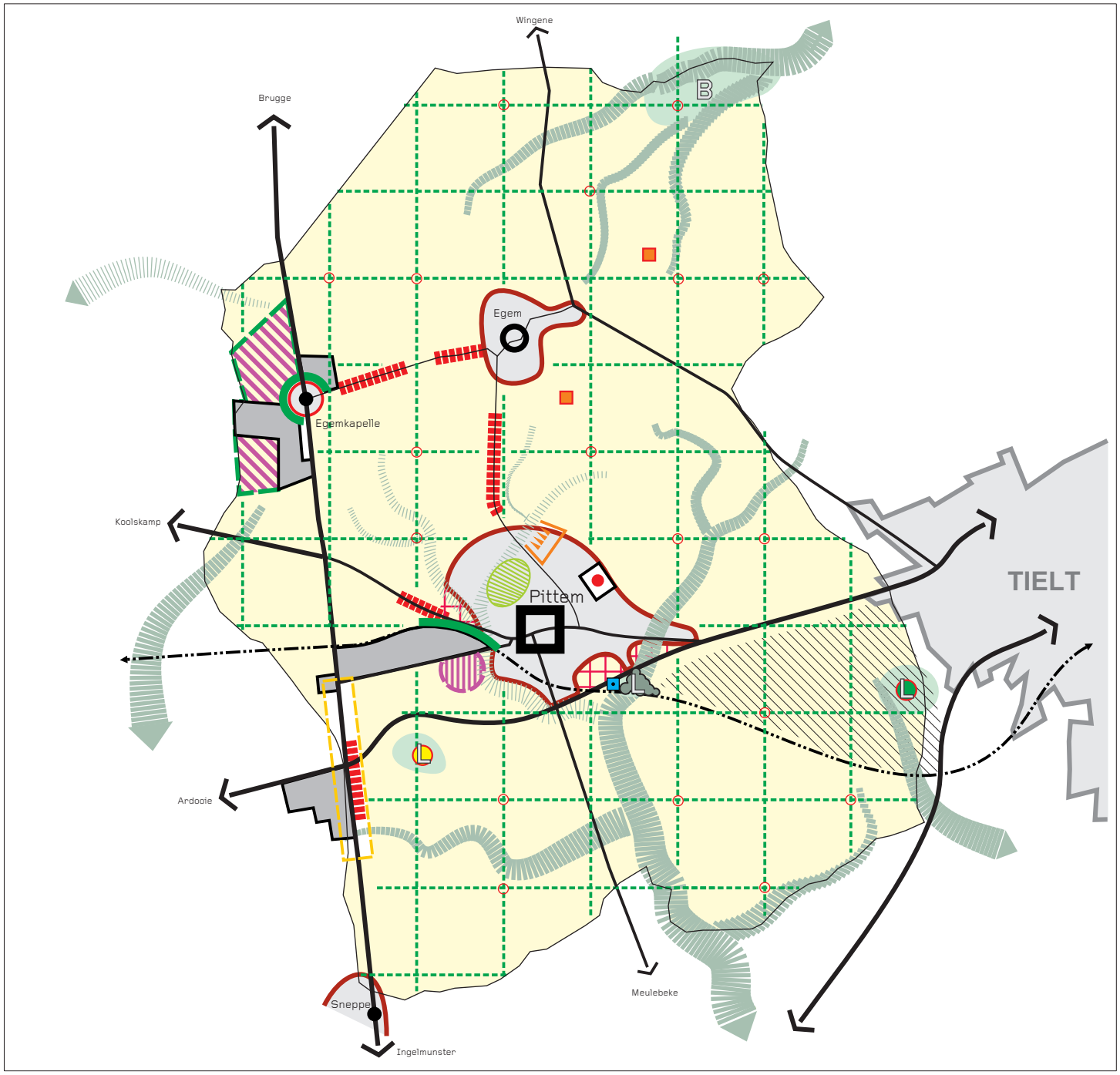
**De nederzettingsstructuur,** bestaande uit het structuurondersteunend hoofddorp Pittem, de landelijke woonentiteit Egem, de woonconcentratie Egemkapelle, kleinere zone-eigen woonconcentraties en geïsoleerde en niet-geïsoleerde zonevreemde woningen. Deze elementen krijgen een gedifferentieerd beleidskader. Het woon- en leefklimaat wordt opgewaardeerd (o.a. door een aantal strategische projecten) en er wordt aan kernversterking gedaan. Er is specifieke aandacht voor een gecontroleerde woonuitbreiding en de aanwezigheid van de andere deelstructuren (natuur, bedrijvigheid,...) binnen de kernen. Het woonuitbreidingsgebied gelegen in overstromingsgebied krijgt een openruimtefunctie. De neurologische kliniek vormt een specifieke woonentiteit

**De open ruimte,** vervult in de eerste plaats een landbouw- en natuurfunctie. De natuurwaarden zijn relatief beperkt. Er worden een aantal bouwvrije zones afgebakend en het natuurlijk karakter van de beekvalleien wordt verder behouden en versterkt. (Agrarische) bedrijvigheid wordt landschappelijk geïntegreerd.

**De concentraties van economische activiteiten,** er is een grote vraag naar bijkomende lokale bedrijventerreinen. Deze vraag wordt opgevangen door uitbreiding van het Ambachtspark. Er wordt een oplossing geboden voor verspreide (zonevreemde) bedrijvigheid.

**De lijninfrastructuren,** de gemeente wordt goed ontsloten richting de hoofdwegen E403 en E40 via de primaire weg N37. De bedrijventerreinen worden goed ontsloten via de N50. Daarnaast moet de aandacht ook uitgaan naar het openbaar vervoer en het fietsers- en voetgangersverkeer.

Hierna wordt een synthesekaart weergegeven van de gewenste ruimtelijke structuur op mesoniveau.




Kaart 06

## Synthese gewenste ruimtelijke structuur

- Gedifferentieerd woonbeleid
- Structuurondersteunend hoofddorp Pittem
- Landelijke woonentiteit Egem
- Landelijke woonconcentratie Egemkapelle en Sneppe
- Kleine lineaire woonconcentratie
- Beleid voor (zonevreemde) verspreide bebouwing
- Woonproject (BPA oostbuurt)
- Woonreserve volgende planperiodes
- Gevoelige zones van bovenlokaal belang
- Gevoelige zones van lokaal belang: specifiek beleid
- Ontwikkelingsgebied kliniek St. Jozef
- Masterplan Kasteelpark Ronseval
- Aanplanten van groeibos
- Landbouwgebied in waardevol landschap
- Beekvallei: natuurverbinding van bovenlokaal belang
- Beekvallei: natuurverbinding van lokaal belang
- Autonoom agrarisch gebied
- Wegen volgens hiërarchie
- Spoorlijn
- Uitbreiding sportcentrum
- Parkgebied met waterbergende functie
- Zonevreemde recreatie
- Inplanting RWZI
- Optimalisatie en landschappelijke integratie van bestaande bedrijvenzones
- Ontginningsgebied met nabestemming natuur
- Voorkeurlocatie bijkomend lokaal bedrijventerrein
- Herstructureren woon- en werklint
- Buffer tussen wonen en werken

N

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Pittem
1839/sv/november 2006

# 5. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR DEELGEBIEDEN

Op microniveau worden de verschillende deelgebieden van Pittem benaderd en cartografisch weergegeven. Hierbij worden de verschillende thema's zoals de nederzettingsstructuur, de open ruimte, de lijninfrastructuren, de gebieden voor economische activiteiten e.d. behandeld op schaal van de verschillende onderdelen waaruit Pittem is opgebouwd.

Volgende ruimtelijke deelgebieden worden als belangrijk beschouwd en op microschaal verder uitgewerkt:

- Woonkern Pittem
- De landelijke woonentiteit Egem
- Zone langsheen de N50 (inclusief de landelijke woonconcentratie Egemkapelle)

Aan de basis van de gewenste ruimtelijke uitbouw van de verschillende kernen liggen een aantal algemene doelstellingen:

- Het wonen in de kernen moet gestimuleerd worden. Bij inpassing van de woonbehoeften verdienen inbreidingsprojecten in de dorpskern prioriteit t.o.v. nieuwe excentrische verkavelingen.
- De gemeenschapsvoorzieningen, die een belangrijk onderdeel van de woonomgeving vormen, moeten verder uitgebouwd worden in functie van de lokale behoeften.
- Het openbaar domein moet op een kwaliteitsvolle manier worden heringericht op schaal van de kern.
- De aanwezige milieuwaarden en landschappelijke waarden moeten optimaal worden beschermd en waar nodig geherwaardeerd.

De ruimtelijke afbakening van de kernen is noodzakelijk om de verdere verlinting van de gemeente tegen te gaan. Een aantal woonlinten bemoeilijken nu reeds het duidelijk en precies afbakenen van de woonkernen; op de plaatsen waar er wel een aanleiding is om een duidelijke grens te stellen aan de voortschrijdende bebouwing, zal deze kans dan ook benut worden. Waar de kern naadloos overgaat in een lint, is de morfologie van het lint het enige aangrijpingspunt: het deel met grotere percelen en meer open bebouwing kan dan tot het lint behoren, het deel met kleinere percelen en meer halfopen bebouwing tot de kern.

## 5.1. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR PITTEM

**Wooninbreiding ter versterking van de kern**

Versterken van de kern door het voorzien van nieuwe woningen op een ruimtelijk verantwoorde manier. Dit betekent in de eerste plaats het opzetten van inbreidingsprojecten en het vernieuwen van de bestaande toestand. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht aan het invullen van vrijliggende binnengebieden die volgens het gewestplan reeds in woongebied gelegen zijn. Het invullen van deze bouwmogelijkheden dient te gebeuren op een kwalitatieve manier. Dit betekent dat er gebouwd en verkaveld moet worden rekening houdend met de toestand ter plaatse. Er zijn nog mogelijkheden ten westen van de Meulebekestraat, tussen de Burchtstraat en de Kauwstraat en in het noordoosten van de kern (omgeving Wielewaalstraat).

Voor het ongestructureerd gebied ten westen van de Meulebekestraat wordt een BPA opgemaakt. Deze structuurschets moet het gebied een nieuw elan geven en de inbreidingsmogelijkheden onderzoeken. Het BPA Centrum Noord West dat in opmaak is ordent het gebied tussen de Egemstraat, Kauwstraat en Koolskampstraat.

**Deels schrappen van het WUG t.h.v. de Egemstraat en aanduiden van geschikte zoekzones i.f.v. woonreserve**

Het woonuitbreidingsgebied nabij de Egemstraat ligt voor een deel in overstromingsgebied. Het dringt als een groene lob in de kern binnen. Door het BPA Breemeersbeek (waarin het sportpark opgenomen is), wordt het groene karakter van de kern versterkt. De toegankelijkheid en de functionaliteit wordt verhoogd, zodat het echt deel gaat uitmaken van de kern. Het gebied krijgt ook een waterbergende functie.

Er worden een aantal inbreidingsgerichte "woonreservezones" aangeduid om de behoefte – indien die kan aangetoond worden - aan (sociale) huisvesting op te vangen binnen deze en volgende planperiodes op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met eventuele waterproblematiek; het betreft enerzijds het **woonuitbreidingsgebied Koolskampstraat/Egemstraat** en anderzijds het (agrarisch) **gebied ten oosten van Oostwijk (nabij Wielewaalstraat)**
Dit gebied is op het gewestplan als agrarisch gebied ingekleurd.

Indien er in de volgende planperiodes een nieuwe behoefte blijkt, wenst men het gebied ten zuiden van de Fonteinestraat te ontwikkelen (momenteel ook agrarisch gebied). –Deze zoekzone i.f.v. woonreserve (lange termijn) wordt momenteel toch ingesnoerd door de kern van Pittem en de N37 en heeft daarvoor veel van zijn waarde voor de landbouw verloren. Het gebied is daardoor in feite inbreidingsgericht. Bovendien kan de ontwikkeling ervan – samen met de ontwikkeling nabij het Broeders Maristenplein voor een impuls zorgen in het – momenteel vrij ongestructureerde gebied – ten zuiden van de Tieltstraat.

Ook het bestaande woonuitbreidingsgebied tussen de Tieltstraat, de Muizebeekstraat en de N37 wordt als zoekzone i.f.v. woonreserve aangeduid (volgende planperiode).

### Stimuleren van geschikte woonvormen

Er dient over gewaakt te worden dat er een draagkrachtgevoelig evenwicht ontstaat tussen de bestaande ééngezinstypologieën en de trend tot meergezinstypologieën (appartementen). Bijkomende appartementsgebouwen kunnen in de morfologisch dichtst bebouwde gebieden van de kern van Pittem en anderzijds op nader te bepalen strategische locaties (zoals bepaalde knooppunten, bepaalde locaties langsheen de N50) overwogen worden. De recente ontwikkelingen rond het Broeders Maristenplein zijn daar een mooie illustratie van. Er moet echter gewaakt worden dat deze trend zich niet in de volledige kern verderzet. Het aantal bouwlagen bij een (ver)nieuwbouw is contextueel op te vatten in functie van de bestaande woningen in de omgeving. Er dient gestreefd te worden naar het ontwikkelen van nieuwe ééngezinstypologieën met schakelbouwprincipes, die de kwaliteiten van de vrijstaande woningtypologieën (kwaliteiten als vrijheid, stukje tuin, akoestische elementen, privacy, enz.) evenaren.

### Versterken en uitbreiden van de (boven)lokale voorzieningen

Naast een verdere versterking van het relatief uitgebreide aanbod aan diensten en handelszaken – in eerste instantie in de Tieltstraat - dient vooral gewerkt te worden aan de ruimtelijke samenhang van het handelsapparaat en de verschillende voorzieningen. In het bijzonder de relatie tussen de kerkomgeving en de Tieltstraat kan worden verbeterd, zodat de omgeving van de kerk meer bij het centrum (momenteel de Tieltstraat) betrokken wordt.Voor het versterken van die ruimtelijke samenhang moet aandacht worden besteed aan de verkeersleefbaarheid en –veiligheid, het parkeerbeleid en het herinrichten van het openbaar domein.

### Woonlinten ruimtelijk afwerken en inbedden in landschap

In Pittem vinden we (beperkt) een aantal woonlinten. Deze woonlinten zorgen voor een versnippering en nivellering van het landschap. Deze trend moet omgebogen worden; daarom moet het verder uitgroeien van woonlinten vermeden worden.
Daartegenover staat dat bestaande linten ruimtelijk moeten worden afgebakend en intern kwalitatief versterkt kunnen worden (enkel binnen het bestaand juridisch aanbod). Het vrijwaren van de nog aanwezige zichtrelaties speelt hier een belangrijke rol.

### Heropwaarderen van publieke ruimten en openbaar groen / optimale invulling van aantal projectsites

Wegbeelden, pleinen en parkjes vormen de sterkste componenten van de beleving van het totaalbeeld van een woonkern. Daarom is het belangrijk dat Pittem verder werkt aan de inrichting van het openbaar domein. Niet enkel bij nieuw ontwikkelde woongebieden moet extra aandacht worden besteed aan (groene) publieke ruimten en de groene dooradering van de kern; ook een heel aantal bestaande woonstraten kunnen door een herinrichting een beter geheel vormen. Door materiaalgebruik, wegversmallingen, aanplantingen, kleine groene zones,... kan een straat of wijk tot een aangenaam woonerf worden ingericht. De groene publieke ruimten kunnen aan elkaar worden gelinkt, waardoor aangename en verkeersveilige wandel- en fietsverbindingen gecreëerd worden.

Binnen deze context kunnen een aantal strategische locaties worden aangeduid die als drager kunnen dienen. Naast de drie mogelijke wooninbreidingsprojecten en het (sport)park kunnen volgende sites bijdragen tot het groen karakter van de kern:

- Broeders Maristenplein en –park. De site is goed ontsluitbaar, heeft een groen karakter, er is parkeergelegenheid en er is een functionele verwevenheid
- De kerkomgeving. Er zijn een aantal voorzieningen en handelszaken, maar de eigenlijke kern wordt gevormd door de Tieltstraat. Dit gebied moet daar meer bij worden betrokken. De herinrichting van het openbaar domein in functie van fietsers en voetgangers met bijzondere aandacht voor de groeninrichting kan hiertoe bijdragen.
- De Plaatsmolen en de omgeving ervan kunnen ook een heropwaardering krijgen door deze zone her in te richten. Dit gebied kan zowel voor het sportpark als voor de nabijgelegen woongebieden van betekenis zijn.

**Uitbreidingsmogelijkheden voor sportinfrastructuur en masterplan park**

De sportinfrastructuur in Pittem is – samen met een aantal andere voorzieningen – op één plaats geconcentreerd. Deze pool moet enerzijds worden uitgebreid, anderzijds moet de kwaliteit ervan wordt verhoogd, onder andere door groenaanleg, duidelijkere structuur. Deze zone werd meegenomen binnen het BPA Breemeersbeek, met aandacht voor volgende concrete elementen:

- een parkachtige totaalinrichting van de site, inclusief de parking (woonuitbreidingsgebied en recreatiezone)
- het openbaar karakter van het 'sportpark' moet versterkt worden;
- versterken van de andere aanwezige voorzieningen
- het realiseren van bijkomende sportterreinen en van nieuwe sportaccommodaties;
- aandacht voor de waterbergende (bufferbekken) en recreatieve functie van het gebied.
- realisatie van jeugdlokalen

**Beleid voor aantal bedrijven binnen en buiten de kern**

Er dient gestreefd te worden naar een zo groot mogelijke vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de woonomgeving wordt overschreden. Bestaande bedrijven kunnen zich alzo verder ontwikkelen zolang ze binnen de woonzone aanvaardbaar zijn. Wanneer een bedrijvigheid wordt stopgezet kan op deze locatie een nieuwe niet belastende bedrijvigheid worden opgestart of het gebied kan als woongebied worden ontwikkeld.

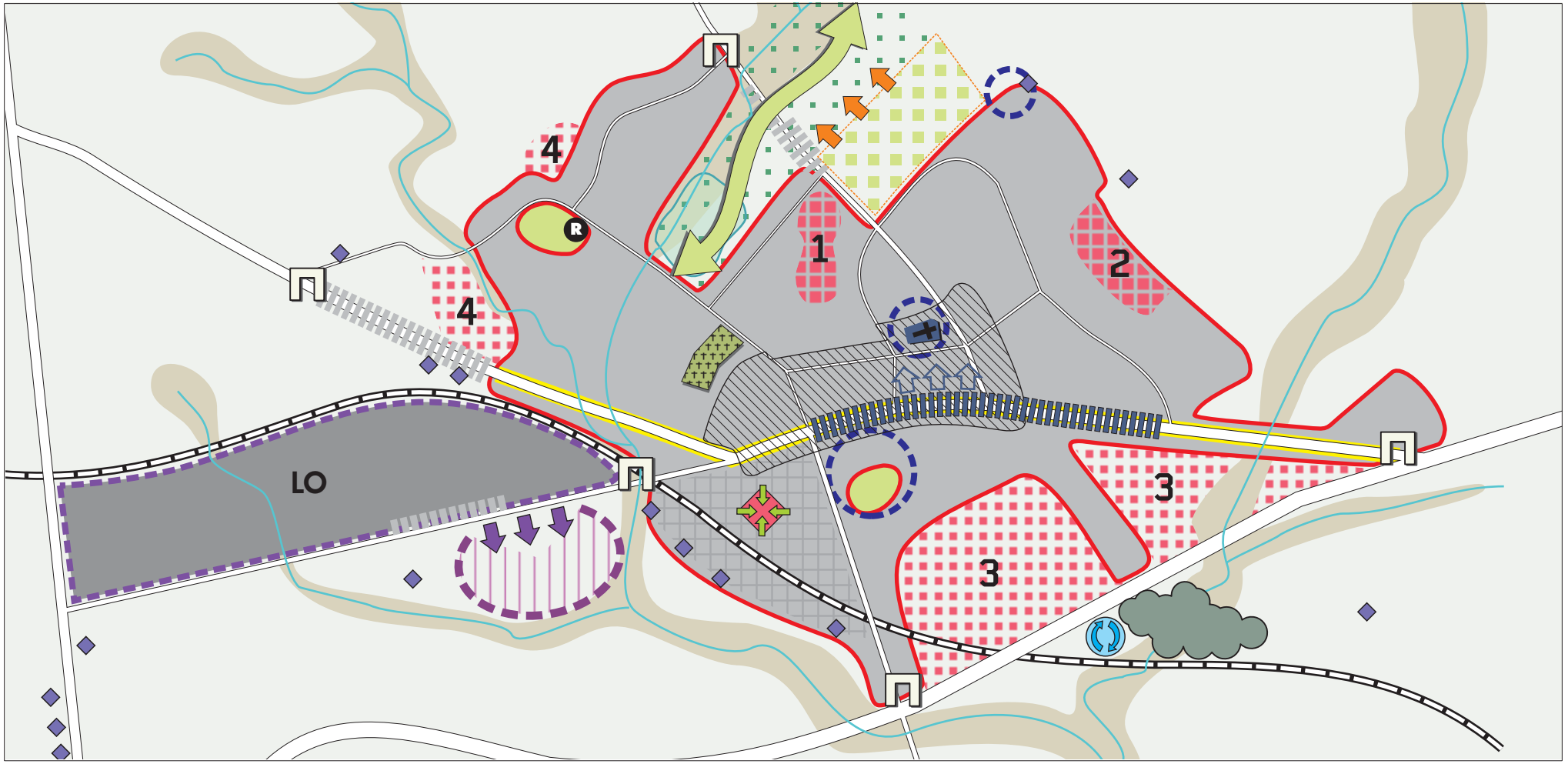
Net buiten of aan de rand van de woonkern (onder meer langs de Spoorweglaan; voor dit gebied is een BPA in opmaak) en in de omgeving van het lokaal bedrijventerrein (vooral langs de N50) zijn een groot aantal (zonevreemde) geïsoleerde bedrijven gelegen. Het bedrijf Neon Elite werd op het gewestplan als KMO-zone ingekleurd en werd in functie van de uitbreiding van het bedrijf recent ook opgenomen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. Nog een aantal andere bedrijven kregen een oplossing via dit BPA (2 fasen). Voor de andere zonevreemde bedrijven moet op korte termijn een oplossing gecreëerd worden via een BPA of RUP.

**Poorten om doorgaand verkeer uit de kern te weren**

Doorgaand verkeer moet zoveel mogelijk uit de kern worden gehouden. Barrières kunnen dat sluipverkeer verminderen. Momenteel zijn reeds een aantal barrières aanwezig: vluchtheuvels, smal straatprofiel in het centrum,....

De voorgestelde poorten – die ruimtelijk tot uitdrukking kunnen komen door aanpassing van de verkeersafwikkeling, straatinrichting en bestratingsmateriaal,... – zijn de Posterijlaan, de Joos de ter Beerstlaan, Meulebekestraat, Egemstraat en de Tieltstraat.

De N35 zorgt voor een barrière binnen de kern van Pittem en ondermijnt de verkeersveiligheid en -leefbaarheid in de Tieltstraat.  De mogelijkheden van de Tieltstraat als winkel- en centrumstraat dienen optimaal worden benut. Daarom werd de straat reeds heringericht in functie van de zwakke weggebruikers.




Prioritaire woonreservegebieden (indien behoefte kan worden aangetoond)

Zoekzones woonreserve (volgens prioriteit)

Woonlinten ruimtelijk afwerken

Mogelijke inbreidingsprojecten

Groene ruimte in de kern versterken

Herinrichting ongestructureerd gebied (BPA opgestart)

Aandacht voor karakter dorpskern

Potentiële (groene) projectzones

Waterbufferingsbekken

Landschappelijke integratie waterzuiveringsstation

Aanplanten van een groeibos

Groene dooradering/parkkarakter sportpark

Uitbreiden sportpark (opmaken masterplan/BPA) en realisatie bijkomende jeugdlokalen

(Gedeeltelijk) schrappen woonuitbreidingsgebied i.f.v. sportinfrastructuur, parkgebied, buffergebied,...

Handelsapparaat versterken (relatie kerkomgeving verbeteren)

Oplossing voor zonevreemd bedrijvigheid

Optimalisatie bestaande bedrijvenzone en zoeklocatie uitbreiding lokaal bedrijventerrein

Buitenpoorten afsluiten voor doorgaand verkeer

Categorisering wegennet

Aanpak doortocht N35 verderzetten

Spoorlijn

Beekvallei zoveel mogelijk vrijwaren

N

Gemeentebestuur Pittem
1839/sv/november 2006

Kaart 07
**Gewenste ruimtelijke structuur Pittem**

## 5.2. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR EGEM

**Verder aanpakken van publieke ruimte en openbaar domein**

Een kwaliteitsvolle inrichting van het openbaar domein is belangrijk in functie van het totaalbeeld van het centrum. Het centrum van Egem is reeds gedeeltelijk heringericht: het plein/parkingterrein aan de kerk is door herinrichting een stuk aangenamer geworden.

Door materiaalgebruik, wegversmallingen, aanplantingen, kleine groene zones,... kan een straat of wijk tot een aangenaam woonerf worden ingericht. De herinrichting van (het oudste deel van) de verkaveling Molenakker kan overwogen worden. Ook hier kunnen een aantal projectzones aangeduid worden die kunnen bijdragen in de opwaardering van het totaalbeeld van het centrum van Egem. Het betreft de omgeving van een aantal voorzieningen. De kerkomgeving werd reeds heringericht. O.a. de site van het cultureel centrum 'Het Buurthuis' kan nog aangepakt worden. Daarbij moet veel aandacht gaan naar de groeninrichting in functie van de groene dooradering.

**Wooninbreiding ter versterking van het centrum**

Nog meer dan in Pittem is het ruimtelijk woonbeleid in Egem gericht op inbreiding en het vernieuwen van de bestaande toestand. Prioritair is het aanpakken van de (beperkte) leegstand en het renoveren van verouderde en achtergestelde woningen. Daarnaast wordt gezocht naar een aantal verdichtingsmogelijkheden. De (sociale) verkaveling ten zuiden van de kerk is volledig ontwikkeld. Er zijn nabij de Egemstraat en ten oosten van de verkaveling Molenakker nog vrijliggende gebieden die binnen juridisch woongebied gelegen zijn en dus binnen deze planperiode kunnen ontwikkeld worden. Tevens kan het nog onbebouwde binnengebied (juridisch woongebied) gelegen in BPA Centrum Noord Egem verder ontwikkeld worden.

**Stimuleren van geschikte woonvormen**

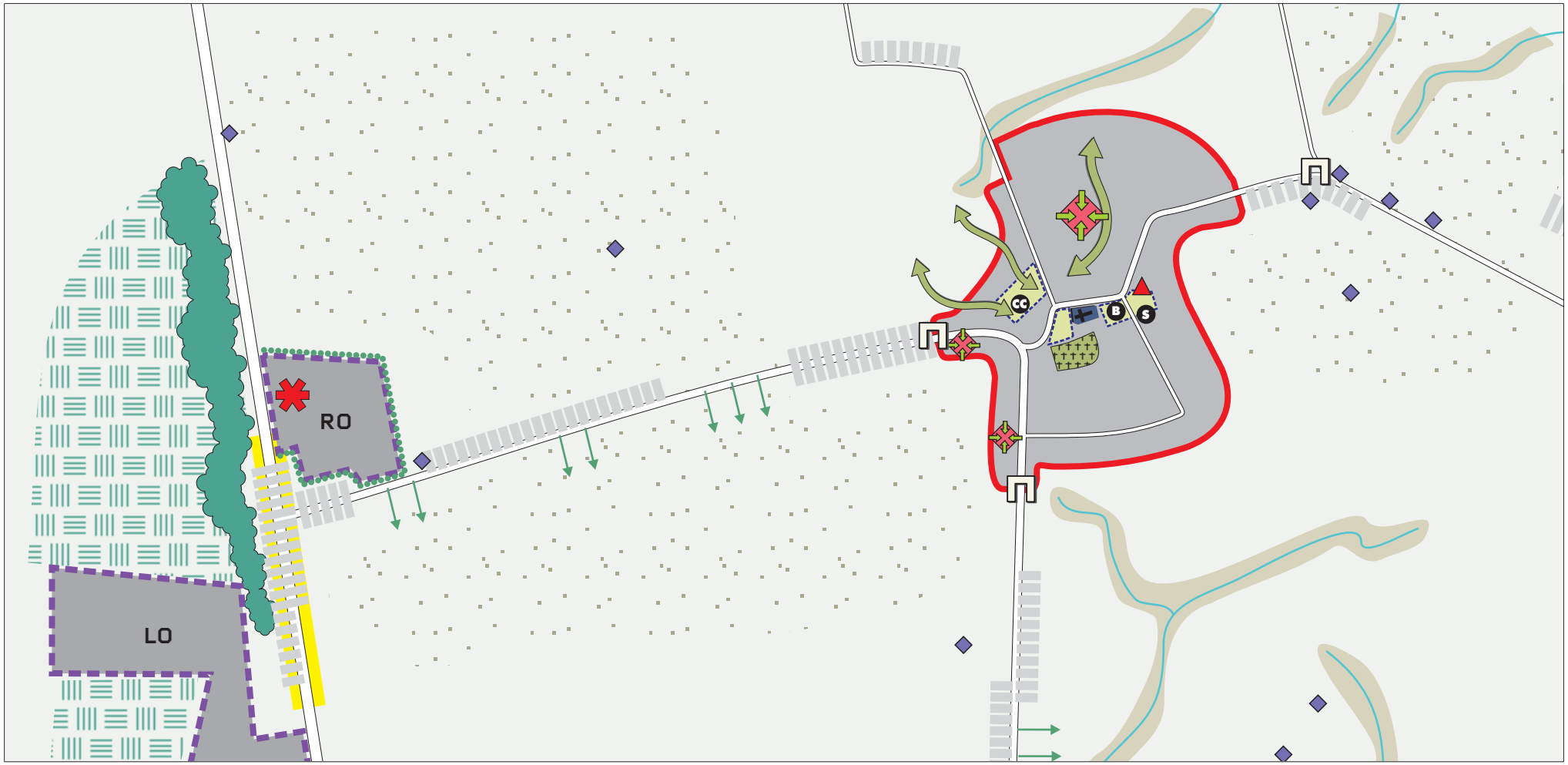
Er dient over gewaakt te worden dat er een draagkrachtgevoelig evenwicht ontstaat tussen de bestaande ééngezinstypologieën en de trend tot meergezinstypologieën (appartementen). In principe leent de het centrum van Egem zich niet echt tot het ontwikkelen van appartementsgebouwen, maar een plaatselijke afweging op strategische locaties is niet uitgesloten; eventueel kan langsheen de N50 t.h.v. Egemkapelle (beperkte) appartementering worden overwogen. Het aantal bouwlagen bij een (ver)nieuwbouw is contextueel op te vatten in functie van de bestaande woningen in de omgeving.

**Vrijwaren landschappelijke vensters**

Langsheen de hogergelegen Kasteeldreef en Kolonel Naessensstraat zijn tussen Egem en Egemkapelle een aantal landschappelijke doorzichten naar het achterliggend landbouwgebied. Deze doorzichten moeten gevrijwaard blijven. Ook langsheen de Egemstraat zijn nog een aantal doorzichten.

**Poorten om doorgaand verkeer uit de kern te weren**

In Egem moet doorgaand verkeer zoveel mogelijk uit het centrum worden gehouden. Het doorgaand verkeer is nu reeds beperkt; vooral de Kolonel Naessensstraat/Egemstraat wordt momenteel overbelast. Er wordt voorgesteld poorten te creëren t.h.v. de Kolonel Naessensstraat, de Egemstraat en de Paardestraat.




- Versterken woonentiteit Egem
- Woonlinten ruimtelijk afwerken
- Mogelijke inbreidingsprojecten
- Aandacht voor inrichting openbaar domein
- Aandacht voor markante gebouwen

- Betere ontsluiting grootschalige detailhandelszaak
- Buitenpoorten afsluiten voor doorgaand verkeer
- Doortocht N50 t.h.v. Egemkapelle
- Oplossing voor zonevreemd bedrijvigheid
- LO Optimalisatie lokale bedrijvigheid
- RO Optimalisatie en landschappelijke integratie industrieterrein (uitbreiding bestaande bedrijven openhouden)
  Suggestie aan Vlaams Gewest om dit via Gemeentelijk RUP/BPA op te lossen omwille van hoofdzakelijk lokaal karakter

- Bouwvrij agrarisch gebied met natuurwaarde
- Gedifferentieerd beleid agrarisch gebied
- Beekvallei zoveel mogelijk vrijwaren
- Groene invingering kern Egem
- Ontginningsgebied met nabestemming natuur, landbouw en bos
- Landschappelijke vensters vrijwaren

N

Gemeentebestuur Pittem
1839/sv/november 2006

Kaart 08
**Gewenste ruimtelijke structuur Egem**

## 5.3. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR N50-GEBIED

**De N50 en de functies langsheen de N50 vormen een duidelijke entiteit met specifieke problematieken binnen de gemeente Pittem. Er wordt daarom een gebiedsgericht RUP opgemaakt voor de N50, in overleg met de hogere overheden. Volgende aspecten worden binnen dit RUP behandeld (De N50 is een secundaire weg en is dus een provinciale bevoegdheid; daarom kunnen de beleidsvoorstellen omtrent de N50 enkel als een suggestie naar de hogere overheid beschouwd worden):**

### Herstructureren activiteitenlint langsheen de N50

Ongebreidelde commerciële verlinting gaat gepaard met een negatieve impact op waardevolle openruimtecorridors, met ongestructureerde verkeersstromen, met het aantasten van de woonfunctie (de leefbaarheid) in dergelijke linten en het verlies aan herkenbaarheid van de verschillende functies (wonen, KMO, handel, landbouw,...). Het druist in tegen de wens naar een kwalitatieve identiteit van de ruimte. Hoewel nog niet sterk aanwezig in Pittem, moet er over gewaakt worden dat dergelijke linten niet verder uitlopen of dichtslibben. Concreet gaat het over de verlinting langs de N50, in het bijzonder ter hoogte van Egemkapelle en in het zuiden van de gemeente.

Het structureren van deze commerciële verlinting heeft tot doel het vastleggen van de bestaande concentraties, en de gewenste uitbouw van bedrijven en het nemen van infrastructurele en omgevingsverfraaiende ingrepen. Deze maatregelen zijn alle ten behoeve van het leefbaar houden van de linten, het inperken en onder controle houden van de verkeersstromen, het behouden van open-ruimtecorridors en het bereiken van een herkenbare bebouwde omgeving.
Daar de N50 in het PRS niet geselecteerd werd als een kleinhandelslint, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande vergunde kleinhandelszaken langsheen de N50 beperkt tot consolideren[16]

### Landschappelijke vensters vrijwaren

Langsheen de N50 zijn nog een aantal landschappelijke vensters gevrijwaard gebleven. Deze openingen moeten zoveel mogelijk behouden blijven.

### Gedifferentieerd landbouwbeleid

Naast wonen en bedrijvigheid, speelt ook de landbouw een belangrijke rol in dit gebied. Er zijn nog een aantal landbouwgebieden met een zekere natuurwaarde; de potenties daarvan moeten optimaal benut worden, onder andere door behoud en versterken van KLE's,...

### Aandacht voor inrichting, ontsluiting en uitbreidingsmogelijkheden van de verschillende bedrijvenzones

Langsheen de N50 komen een heel aantal bedrijvenzones voor; deze zijn meestal goed gelegen doordat ze vlot bereikbaar zijn langsheen deze N50. De inrichting en ontsluiting van de bedrijvenzones verdient bijzondere aandacht.

---

[16] Consolideren betekent dat een kleinhandelszaak bestendigd wordt. De totale vloeroppervlakte (deels voor verkoop, deels voor berging) van de kleinhandelsactiviteit kan evenwel niet toenemen, tenzij om dwingende maatregelen (bv. met het oog op de veiligheid). Interne herstructurering met het oog op bv. herinrichting van een betere wegontsluiting, aanleg van parkeervoorzieningen, integratie in het landschap, verbetering van het imago is wel mogelijk.

Het vrachtverkeer moet zo snel mogelijk naar de N50 worden afgeleid. Woongebieden moeten daarbij zoveel mogelijk worden vermeden. De bedrijvenzones moeten worden geoptimaliseerd door landschappelijke integratie, inbreiding en verdichting, verhogen uitstraling, zichtlocaties creëren,...Voor bijkomende uitbreiding in functie van lokale bedrijvigheid wordt gedacht aan een gefaseerde ontwikkeling van de zone ten zuiden van het bestaande bedrijventerrein "Ambachtspark".

**Oplossing creëren voor de zonevreemde functies langsheen de N50**

Langsheen de N50 werden de meeste zones op het gewestplan ingekleurd als agrarisch gebied. Daardoor komen verschillende zonevreemde woningen en bedrijven voor, in het bijzonder ten zuidwesten van de kern van Pittem. Voor deze zonevreemde woningen (aantal woonconcentraties en geïsoleerde woningen) en bedrijven (met een concentratie vanaf de Posterijlaan tot de gemeentegrens met Meulebeke) moet op korte termijn een oplossing gecreëerd worden binnen het RUP.

**Aandacht voorde oversteekbaarheid van de N50 en de doortocht t.h.v. Egemkapelle**

De N50 zorgt t.h.v. een aantal woonconcentraties voor een barrière die de verkeersveiligheid en –leefbaarheid ondermijnt, in het bijzonder ter hoogte van Egemkapelle. De oversteekbaarheid van de N50 moet worden verhoogd.

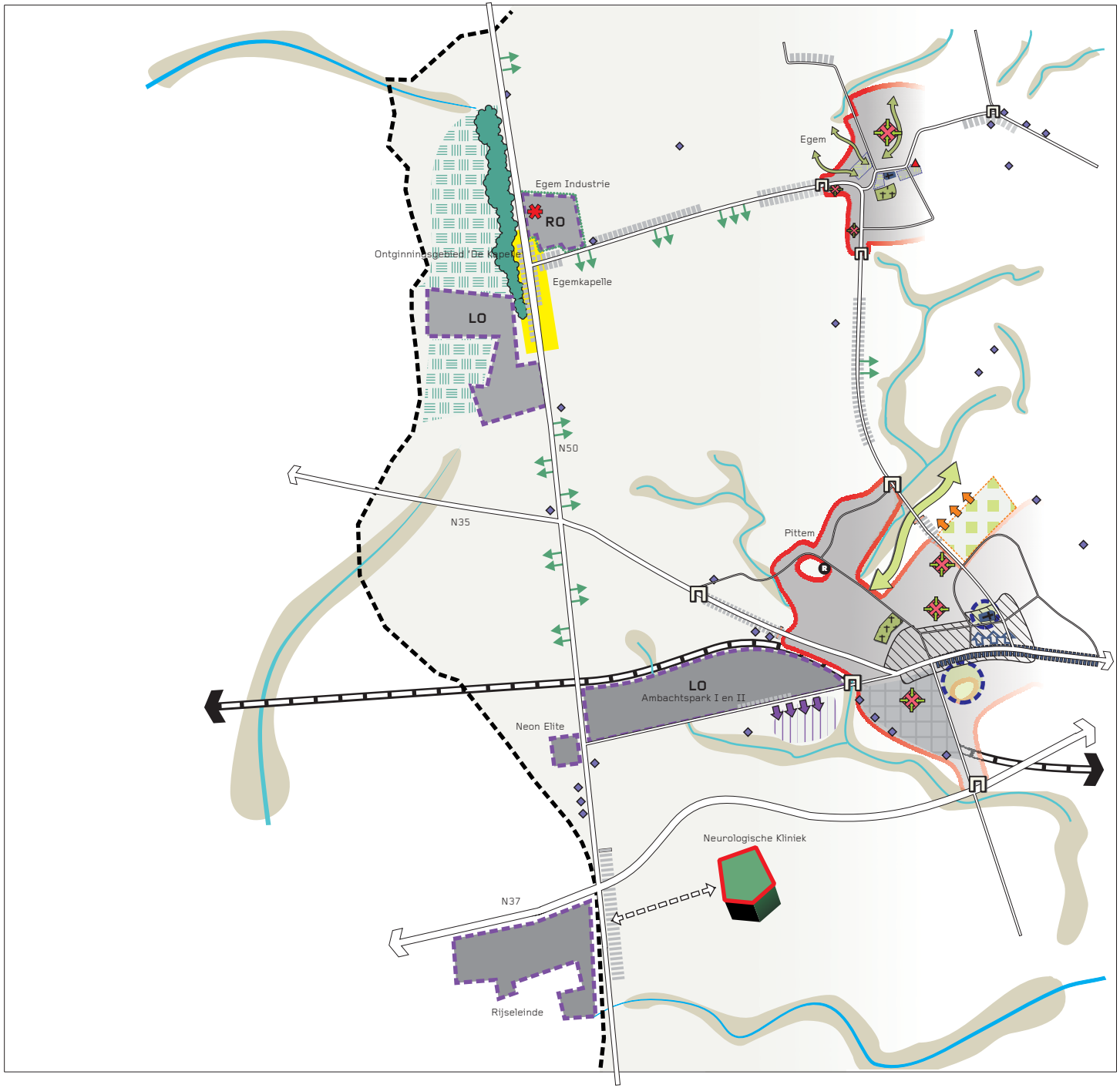
**Landschapsintegratie van het industrieterrein "Egem Industrie"**

*In principe betreft het een regionale bedrijvenzone voor milieubelastende industrie en valt deze zone onder de bevoegdheid van het Vlaams Gewest. Omwille van het hoofdzakelijk lokale karakter (zie Informatief Deel, 4.4.1.1) van de bedrijven die binnen deze zone gevestigd suggereert de gemeente om de optimalisatie van deze zone als een lokale bevoegdheid te beschouwen.*

Deze bedrijvenzone ligt vlakbij een woonlint en is ook slecht geïntegreerd binnen het landschap. In overleg met de bestaande bedrijven zou een buffer/scherm op het terrein kunnen gecreëerd worden door het aanplanten van 1of 2 rijen hoogstammen of een dreefstructuur. Daarnaast moet ook een oplossing gecreëerd worden voor de geïsoleerde grootschalige kleinhandelszaak (Multi Bazar) die op dit industrieterrein gelegen is. Een aantal bedrijven binnen deze KMO-zone is deels zonevreemd gelegen of kan zich niet meer uitbreiden binnen de bestaande juridische bedrijvenzone. Door de opmaak van een RUP kunnen uitbreidingsmogelijkheden voor deze bestaande bedrijven gecreëerd worden. De zonevreemde tuinen aan de rand van het terrein kunnen via het RUP ook herbestemd worden.

**Gepaste inrichting van het ontginningsgebied**

In het BPA "De Kapelle" werd de inrichting van het klei-ontginningsgebied vastgelegd. Het BPA schept mogelijkheden voor de Steenbakkerij Ampe (die bij het ontginningsgebied hoort) en de Weverij Clarysse. Het ontginningsgebied werd binnen het BPA bijna volledig als open-ruimte nabestemd. De concrete invulling van die openruimte bestemming moet worden uitgewerkt.




Kaart 9

## Gewenste ruimtelijke structuur N50

- Woonlinten ruimtelijk afwerken
- Betere ontsluiting grootschalige detailhandelszaak
- Buitenpoorten afsluiten voor doorgaand verkeer
- Doortocht N50
- Oplossing voor zonevreemd bedrijvigheid
- LO — Optimalisatie lokale bedrijvigheid
- RO — Optimalisatie en landschappelijke integratie industrieterrein
  (uitbreiding bestaande bedrijven openhouden)
  Suggestie aan Vlaams Gewest om dit via Gemeentelijk RUP/BPA op te lossen omwille van hoofdzakelijk lokaal karakter
- Gedifferentieerd beleid agrarisch gebied/ verspreide bebouwing
- Beekvallei zoveel mogelijk vrijwaren
- Ontginningsgebied met nabestemming natuur, landbouw en bos
- Landschappelijke vensters vrijwaren
- Spoorlijn
- Categorisering wegennet
- Optimalisatie bestaande bedrijvenzone en zoeklocaties uitbreiding lokaal bedrijventerrein

N

Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Pittem
1839/sv-wvs/december 2006

# 6. MAATREGELEN, MIDDELEN, INSTRUMENTEN EN ACTIES

In de voorbije hoofdstukken werd per deelstructuur een aantal krachtlijnen uitgewerkt in ruimtelijke beleidselementen. Op deze manier werd gekomen tot een gewenste woon- en leefstructuur, ruimtelijk- economische structuur, verkeers- en vervoersstructuur, natuurlijke en landschappelijke structuur, agrarische structuur en tenslotte recreatieve structuur voor de gemeente. Daarna werd de gewenste ruimtelijke structuur behandeld op microniveau.

Hierna worden de verschillende beleidsopties uit de deelstructuren en/of uit de gewenste structuur op microniveau weergeven in actietabellen, samengebracht tot twee hoofdstructuren: de bebouwde omgeving en de onbebouwde omgeving. Er werd hierbij nagegaan wat de randvoorwaarden zijn vanuit andere functies en wat de maatregelen en instrumenten zijn ter realisatie van de verschillende beleidsopties. Per beleidsoptie wordt er verwezen naar de verschillende rubrieken van het richtinggevend gedeelte, waarin de beleidsoptie uitvoeriger werd beschreven. De verschillende actietabellen zijn waar mogelijk sectoroverschrijdend behandeld. De progressie inzake de uitvoering van de doelstellingen zal in het jaarprogramma worden geëvalueerd. De prioriteiten voor het volgend werkjaar worden daarin ook vastgelegd.

**Werkwijze:**

1. Op korte termijn worden de verschillende ontwikkelingsopties in principe vastgelegd door de opmaak van beleidsvoorbereidende visiedocumenten (masterplan, streefbeeldplan, beeldkwaliteitsplan,...)
2. Slechts in bepaalde gevallen moeten deze visiedocumenten of delen i.f.v. juridische noodzaak eveneens op korte termijn vertaald worden in Ruimtelijke Uitvoeringsplannen of verordeningen.
3. Op langere termijn kunnen sommige beleidsdocumenten i.f.v. de gemeentelijke beleidsattitude en afhankelijk van financiële middelen en programmering ook vertaald worden naar Ruimtelijke uitvoeringsplannen.
4. Op termijn kunnen korte termijn Ruimtelijke Uitvoeringsplannen volgens sectorale benadering vervangen en verfijnd worden door bovensectorale gebiedsgerichte Ruimtelijke Uitvoeringsplannen.

# 6.1. GEWENST BELEID BEBOUWDE OMGEVING

## 6.1.1. WONEN

| | ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT WONEN | RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES | MAATREGELEN, INSTRUMENTEN | IN B.G. |
|---|---|---|---|---|
| **GLOBAAL WONEN** | | | | |
| | | | Opmaak woonplan | |
| **STRUCTUURONDERSTEUNEND HOOFDDORP PITTEM** | | | | |
| | Opwaarderen bestaand kerngebonden woonpatrimonium: ontwikkelen van strategische projecten, streven naar woning-differentiatie en geschikte woonvormen; sociale huisvesting, stimuleren vernieuwbouw | Aandacht voor verkeersleefbaarheid en –veiligheid in centrum.<br>Verweving met bedrijvigheid. | opmaak gebiedsgerichte plannen op microniveau (masterplan kerkomgeving, BPA Spoorweglaan, Stationsstraat/Meulebekestraat, BPA Centrum Noord West, …)<br>Periodieke bijsturing van woon-patrimonium en woonomgeving door positieve (subsidies) en negatieve (belastingen) beleidselementen. | X |
| | Nieuwe woongelegenheden binnen bestaande juridische aanbod en selecteren van locaties voor realiseren bijkomende woningen (volgende planperiode). | Rekening houden met inpassing in landschappelijke context. | Bundelen van wonen en verzorgende activiteiten naar het structuurondersteunend hoofddorp.<br>BPA Oostbuurt . | |
| **LANDELIJKE WOONENTITEIT EGEM** | | | | |
| | Nieuwe woongelegenheden door morfologische afwerking entiteit binnen bestaande juridische aanbod. | Rekening houden met inpassing in landschappelijke context; voortschrijden van lint ten nadele van open ruimte vermijden. | opmaak gebiedsgerichte deelplannen op microniveau (o.a. en voor CC Buurthuis en omgeving in Egem) | X |
| **LANDELIJKE WOONCONCENTRATIE EGEMKAPELLE** | | | | |
| | Morfologische afwerking van de woonconcentratie binnen bestaande juridische aanbod. | Behoud van de open ruimte staat voorop: voortschrijden van lint ten nadele van open ruimte vermijden. | opmaak gebiedsgerichte deelplannen op microniveau. | |
| **VERSPREIDE ZONEVREEMDE BEBOUWING EN NIET–ERKENDE KLEINE WOONCONCENTRATIES** | | | | |
| | Zonevreemde bebouwing wordt opgedeeld in geïsoleerde en niet-geïsoleerde bebouwing. | Behoud van de open ruimte staat voorop: vermijden van nieuwe zonevreemde verspreide bebouwing ten nadele van open ruimte. | Opmaak GRUP's; gebiedsgerichte aanpak | X |

### 6.1.2. WERKEN

| | ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT BEDRIJVIGHEID | RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES | MAATREGELEN, INSTRUMENTEN | IN B.G. |
|---|---|---|---|---|
| **BESTAANDE BEDRIJVIGHEID** | | | | |
| Winkelgebied | Commerciële activiteiten bundelen naar structuurondersteunend hoofddorp; behoud en versterken huidig winkelapparaat in de hoofdkern. In Egem en Egemkapelle ontwikkelingen binnen eigen dynamiek. | Herinrichting kerkomgeving en verbeteren link met Tieltstraat. Verweving met het wonen. | Masterplan kerkomgeving Pittem | X |
| Industriezone ''Egem Industrie'' (Egem) | Optimaliseren bestaand bedrijventerrein en bijkomende mogelijkheden bestaande bedrijven | Landschappelijke integratie van de bedrijvenzone | Opmaak van een *gemeentelijk* ruimtelijk uitvoeringsplan. (suggestie aan hogere overheid) | |
| Ambachtelijke zone Ambachtspark I+II | Optimaliseren bestaand bedrijventerrein | Landschappelijk integreren in omgeving | Optimaliseren bestaande juridisch vastgelegde bedrijven | |
| Ambachtelijke zones Neon Elite en Rijselende | Optimaliseren bestaand bedrijventerrein | Landschappelijk integreren, bufferen. | | |
| Zonevreemde bedrijvigheid | Optimaliseren bestaande bedrijven en indien mogelijk herlokalisatie | Randvoorwaarden met betrekking tot natuur, landschap, milieu, e.a. | Via sectoraal BPA en sectoraal RUP | X |
| **NIEUWE BEDRIJVIGHEID** | | | | |
| Nieuw lokaal bedrijventerrein | Uitbouw als bedrijventerrein met lokale bedrijvigheid. | Ontsluiting via Posterijlaan. Landschappelijke integratie | Opmaak van een GRUP | X |

### 6.1.3. VERKEER EN VERVOER

| | ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT VERKEER EN VERVOER | RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES | MAATREGELEN, INSTRUMENTEN | IN B.G. |
|---|---|---|---|---|
| **AUTO – EN VRACHTVERKEER** | | | | |
| | Opstellen van een wegencategorisering met een gedifferentieerd snelheidsbeleid. | | Uitwerken en evalueren wegencategorisering | |
| | Invoeren vrachtverbod in centrum; realiseren randparking voor vrachtwagens. | | Opstellen vrachtroutes en realiseren vrachtwagenparking Evaluatie mobiliteitsplan. | |
| | Inrichten doortocht Egemkapelle | | bij opmaak streefbeeld | |
| **VOETGANGERS EN FIETSERS** | | | | |
| | Realiseren voetgangersverbindingen langs groen- en openruimtegebieden | | Uitwerken voetgangersroutes. Evaluatie mobiliteitsplan. | |
| | Realiseren/verbeteren fietspaden langs belangrijke ontsluitingswegen | | Uitwerken fietsroutenetwerk. Evaluatie mobiliteitsplan. | |
| **OPENBAAR VERVOER** | | | | |
| | Rechtstreekse busverbinding met Roeselare; bijkomende halte nabij sportcentrum | | Optimaliseren bereikbaarheid via openbaar vervoersnetwerk. Evaluatie mobiliteitsplan. | |

TABEL 1 : UITWERKING ACTIEPLAN GEWENST BELEID BEBOUWDE OMGEVING

## 6.2. GEWENST BELEID ONBEBOUWDE OMGEVING

### 6.2.1. NATUUR EN LANDSCHAP

| NATUUR EN LANDSCHAP | ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT NATUUR EN LANDSCHAP | RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES | MAATREGELEN, INSTRUMENTEN | IN B.G. |
|---|---|---|---|---|
| **BINNEN GROENGEBIEDEN EN OPENRUIMTE GEBIEDEN** | | | | |
| Beekvalleien | Versterken landschappelijke kwaliteiten in beekvalleien; valleien zoveel mogelijk bouwvrij houden. | Hoofdfunctie blijft landbouw. | Opmaak van RUP.<br>Subsidiëring aanleg en onderhoud KLE's. | X |
| "Egemse Veldekens" (GEN-gebied) | Percelen inrichten en beheren als natuurgebied of natuureducatief gebied. bouwvrij houden | | Realiseren (ecologische) verbindingen tussen openruimte gebieden.<br>Afsluiten beheersovereenkomst.<br>(in principe bovenlokale bevoegdheid) | |
| Kasteelpark Ronceval en Neurologische kliniek | Landschappelijke waarde verhogen. Bouwvrij houden | | Realiseren van (ecologische) verbindingen tussen groen- en/of openruimte gebieden. | |
| Groene dooradering | Realiseren natuurvriendelijke accenten. | | Realiseren van (ecologische) vingers die de kern binnendringen | |
| Onginningsgebied "De Kapelle" | Gebied heeft binnen BPA grotendeels open ruimte als nabestemming | Exploitatie van ontginningsgebied nog lopende | Verfijnen van bestaand BPA "De kapelle" door opmaak landschapsplan | |
| **BUITEN DE GROENGEBIEDEN EN OPENRUIMTE GEBIEDEN** | | | | |
| KLE's | Bescherming KLE's in open gebieden | | Subsidiëring aanleg en onderhoud KLE's en reglement inzake subsidiëring van landschapsplannen voor landbouwbedrijven | |
| Visuele integratie bedrijven | aanleg groenschermen rond bedrijventerreinen waar nodig. | | | |
| integratie zuiveringsstation | Waterzuiveringsstation landschappelijk inpassen in omgeving. | Herwaarderen van beekvallei en aanleggen van een groeibos | BPA goedgekeurd (MB 11-10-2006) | |

### 6.2.2. LANDBOUW

| | ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT LANDBOUW | RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES | MAATREGELEN, INSTRUMENTEN | IN B.G. |
|---|---|---|---|---|
| DIFFERENTIATIE LANDBOUWGEBIEDEN | | | | |
| Omgeving Pittem Berg | Nadruk op grondgebonden landbouw. Versterken landschappelijke kwaliteiten. Bouwvrij houden. | Rekening houden met landschappelijke kwaliteiten van het gebied. | Subsidiëring van KLE's. | |
| Autonoom landbouwgebied | Verwevenheid grondgebonden/ grondloze landbouw. Voldoende flexibiliteit. Serres of plastieken koepels zijn toegelaten. | | Opmaken globaal GRUP voor agrarisch gebied | X |
| Bouwvrije zones | Behouden van bouwvrije zones | | Opmaak specifiek RUP of opnemen in globaal GRUP voor agrarisch gebied | X |
| **AAN LANDBOUW VERWANTE BEDRIJVEN** | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Aan landbouw verwante bedrijven: voorwaarden om zich te vestigen in agrarisch gebied. | Rekening houden met mobiliteit, milieuhinder, visuele hinder, schaal, bebouwing in omgeving. | | |

### 6.2.3. RECREATIE

| | ONTWIKKELINGSOPTIES VANUIT RECREATIE | RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES | MAATREGELEN, INSTRUMENTEN | |
|---|---|---|---|---|
| VERDER UITBOUWEN VAN HET SPORTPARK | | | | |
| | Uitbreiden sportpark; verhogen openbaar karakter | Parkachtige totaalinrichting; Jeugdlokalen | BPA Breemeersbeek (MB 21-02-2008) | |
| **ZONEVREEMDE RECREATIEVE VOORZIENINGEN** | | | | |
| | Ruimtelijk beleidskader voor zonevreemde recreatie | Rekening houden met landschappelijke inpasbaarheid, open ruimte, mobiliteitsaspecten. | Opmaak sectoraal GRUP (op lange termijn) | |

TABEL 2 : UITWERKING ACTIETABEL GEWENST BELEID ONBEBOUWDE OMGEVING

## 6.3. ALGEMEEN

Een belangrijk element – dat dwars doorheen de verschillende deelstructuren loopt - is de algemene waterbeheersing; dit betekent o.m. het tegengaan van overstromingsproblemen en zorg voor een maximale infiltratie door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties bij het opwaarderen/herinrichten van bestaande of ontwikkelen van nieuwe woongelegenheden, bedrijven, parkings, vekeers- of recreatieve infrastructuren,... Dit gebieds- en sectoroverschrijdend aspect moet één van de hoofdpunten vormen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

| | ONTWIKKELINGSOPTIES | RANDVOORWAARDEN VANUIT ANDERE FUNCTIES | MAATREGELEN, INSTRUMENTEN | |
|---|---|---|---|---|
| Voor de totaliteit van de gemeente | Opstellen maatregelen voor een geïntegreerd waterbeleid | | Opmaak gemeentelijke verordening | X |

TABEL 3 : UITWERKING ACTIETABEL GEWENST BELEID ALGEMEEN

## 6.4. STRATEGISCHE OMKADERING EN OPVOLGING GRS

In het jaarprogramma[17] ruimtelijke ordening zal de progressie inzake de uitvoering van de doelstellingen van het GRS jaarlijks worden vastgelegd en zo nodig bijgesteld in functie van de doelstellingen voor het volgend werkjaar en de volgende werkjaren. In het bijzonder zullen in het vigerend werkjaar enerzijds prioritair te realiseren beleidstaken en actiepunten worden bepaald en anderzijds deze beleidstaken en actiepunten die zullen worden voorbehouden voor volgende werkjaren. De vooropgestelde doelstellingen zullen gekoppeld worden aan de gemeentelijke begroting.

[17] Cfr. decreet betreffende de ruimtelijke ordening, artikel 6.